

PROAKTIV



SAUEVEIEN 40



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TELEMARK

• **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

LIER

Fint beliggende enebolig på 1 måls hjørnetomt. Nydelig hage og solrik terrasse. 3 soverom + 2 bad. Integrrert garasje.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Saueveien 40, 3404 LIER

Gnr./Bnr.: Gnr. 52, bnr. 73, i Lier kommune

Prisantydning: 6.500.000,-

Omkostninger: 181.750,-

Totalpris: 6.681.750,-

Kommunale avgifter: 20.435,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1952

Rom/soverom: 5/3

BRA: 225 m²

BRA-i: 202 m²

BRA-e: 23 m²

TBA: 52 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje og på egen tomt.

Tomt: 1026 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje G.

INNHold

2

Nøkkelinformasjon

5

Leder/megler

7

Kontorets side

8

Nærområdet

32

Boligen i bilder

36

Plantegninger

40

Kjerneinformasjon

45

Vedlegg

86

Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Alexander er en erfaren og kunnskapsrik megler.”

“Veldig fornøyd med Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand og Alexander Abelseth som min megler. Alexander er en erfaren og kunnskapsrik megler. Han er flink til å forklare og lett å oppnå kontakt med underveis i salgsprosessen. I tillegg er han veldig hyggelig og imøtekommende. Jeg følte meg veldig godt ivaretatt.”

Vanja Nedimovic

“Solid markeds kunnskap og proff oppfølging.”

Geir Kjenner

“Anbefales på det varmeste.”

“Alexander er en hyggelig og imøtekommende eiendomsmegler, vi kan anbefale på det varmeste.”

Sigrunn Fjeldstad

“Ryddig og flink.”

Erik Larsen

“Veldig bra dialog og oppfølging.”

“Alexander fulgte opp prosessen på en god og ryddig måte. Han var behagelig og passe på ift meg som kjøper. Jeg måtte aldri etterspørre noe - veldig bra dialog og oppfølging.”

Elisabeth Jane Knight

“God informasjon og oppfølging gjennom hele prosessen.”

Eva Dreier

“Problemfritt.”

“Meget godt gjennomført boligsalg, selv ved noe tregt marked. Følte meg godt ivaretatt som selger, og var ikke i tvil om valg av megler etter verdivurdering. Alt gikk raskt, og problemfritt- og jeg ble godt informert gjennom hele prosessen.”

Anita Irene Warberg

“Tilgjengelig nærmest hele tiden.”

“Jeg følte meg veldig ivaretatt som kunde gjennom hele salgsprosessen. Megler var godt forberedt til alt fra befaring til salg, og var tilgjengelig nærmest hele tiden. Jeg anbefaler Proaktiv varmt.”

Ina Maria Johansen

“Han var støttende og ga gode råd.”

“Megler gav god informasjon underveis i salgsprosessen. Han var støttende og gav gode råd. Vi var godt fornøyd med prisantydning og salgspris. Samarbeidet meg megler var meget positivt.”

Kjetil Rønning

“Veldig profesjonell og god oppfølging hele veien.”

Ragnar Sendstad

”

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

Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelseth



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

AVDELING:
Proaktiv Drammen, Lier &
Holmestrand

DIN EIENDOMSMEGLER

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

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

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

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

Min erfaring - din trygghet

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

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

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

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

Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelseth

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Drammen, Lier & Holmestrand

Beliggenhet /

Velkommen til oss i ærverdige lokaler like ved Bragernes kirke, og kun en kort spasertur fra torget. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss, og det er gode parkeringsmuligheter i "vår" gårdsplass.

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

Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

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

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



LIERBYEN

Kommune: Lier / **Område:** Lier/Eikenga

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

Beliggenhet

Eneboligen i Saeveien 40 ligger i et tilbaketrukket og familievennlig nabolag rett utenfor sentrum av Lierbyen. Dette er et etablert boligområde bestående av eneboligbebyggelse, trygge lekeområder og barnehage for de minste. Selve tomten ligger på hjørnet på feltet, på en naturlig høyde med svært gode solforhold.

Kort vei inn til sentrumskjernen i Lierbyen med både Kiwi og Rema 1000 samt apotek, legesenter, treningssenter og flere møtesteder med servering. Extra-butikk på Heggtoppen. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Liertoppen kjøpesenter eller Drammen med alt av moderne servicetilbud.

Det er gangavstand til både Hegg barneskole og Lierbyen ungdomsskole, eller ca 5 minutter kjøring til begge skolene. Flere barnehager i gangavstand fra eiendommen, både kommunale og



OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Lierbyen bussterminal	6 min 🚶
Linje 61, 62, 63, 66, 71, 72, 79, 169	0.5 km
🚏 Brakerøya stasjon	10 min 🚗
Linje L1, RE11, R12, R13	7 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	55 min 🚗
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 8 min 🚗

DAGLIGVARE

Kiwi Lierbyen	7 min 🚶
Rema 1000 Lierbyen	7 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.6 km

VARER/TJENESTER

🏪 CC Drammen	9 min 🚗
🏪 Apotek1 Lier	7 min 🚶

SPORT

🏀 Eikenga nærmiljøanlegg	4 min 🚶
Ballspill	0.3 km
🏫 Hegg skole	14 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	1.1 km
🏋️ Fresh Fitness Lier	9 min 🚶
🏋️ Family Sports Club Akropolis Lier	10 min 🚗

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Bilbo - Lier kommune	6 min 🚶
🚗 Rådhuset i Lierbyen	7 min 🚶



private. Området har flere aktive idrettslag som tilbyr bla. fotball, håndball, ski og skiskyting og ridning for barn og unge.

Den flotte Liermarka - blant annet Eiksetra - ligger en kort tur unna med flotte turmuligheter hele året. Fin tur/sykkelsti langs den gamle drammensbanen. For deg som liker å slå et slag golf så ligger Holtsmarka golfbane i nærheten. Golfbanen er en av østlandets beste (kåret til Norges beste golfbane i 2020 av GolfDigest), og byr på 18-hulls bane og 9-

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

hulls bane.

Det er gang- og sykkelstier fra Lierbyen og helt til bykjernen i Drammen, som er ca. 25 minutters sykkel tur unna.

Kort gangavstand til bussknutepunkt i Lierbyen sentrum med forbindelser til Asker, Tranby, Drammen og Oslo, se www.brakar.no for rutetider. Lier togstasjon med god togforbindelse retning Oslo og Kongsberg.

Bebyggelse

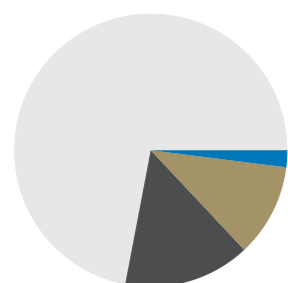
Barnevennlig og etterstraktet boligområde bestående av eneboliger.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle visningsboligen. Det vil også bli skiltet med visningsskilter fra Proaktiv Eiendomsmegling til annonserte visninger. Velkommen til visning!



BOLIGMASSE



72% enebolig
11% rekkehus
2% blokk
15% annet

SKOLER

Hegg skole (1-7 kl.) 524 elever, 34 klasser	16 min 1.4 km
Lierbyen skole (8-10 kl.) 254 elever, 22 klasser	4 min 1.8 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	8 min 4.9 km
Lier videregående skole 550 elever	9 min 5.3 km

BARNEHAGER

Espira Eikenga barnehage (1-5 år) 75 barn	2 min 0.2 km
Bakkeli barnehage (1-5 år) 47 barn	11 min 0.9 km
Helgerud Barnegård (1-5 år) 51 barn	12 min 1 km























PRAKTISK INFORMASJON

Byggemåte

Utvendig generelt:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå. Nedløp, renner og beslag er i plast Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Det er noe eldre vinduer med 2-lags glass og noen nyere vinduer med 3-lagsglass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasseplattning på ca. 48 m² oppført i trekonstruksjon. Det er adkomst til terrassen fra stue

Balkong av tre på 4 x 4 m² med adkomst fra soverom.

Innvendig generelt:

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Murt pipe med sotluker i bad og kjeller. Klebersteinsovn med glassdør i stue.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører.

Tekniske installasjoner:

Eldre kobberrør fra hovedstoppekran/fordelinger i kjeller frem til samlestock.

Nyere blanke rør (åpne føringer) i vaskerom/bad i kjeller. Rør-i-

rør fra samlestock og opp i boligen - åpen samlestock på vegg.

I benkeskap på kjøkken er det fleks-slanger/kuplinger. Synlig PVC/PP avløpsstamme og åpne føringer.

Kjøkken-/servantopplegg med plastvannlås og tilkobling fra maskin.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Frittstående 200 liters OSO-bereder.

Boligen har røykvarsler og brannslukker-utstyr iht.

forskriftskrav (Byggeforkrift 1985).

Historikk (informasjon fra selger):

2023 - Kledd kjellermur.

2021 - Flislagt gulv, nytt badekar og dusj på bad.

2021 - Etterisolert og lagt panel på én vegg.

Utdrag fra selgers egenerklæring:

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

Ja. Det kommer noe vann inn ved takluken i drivhus ved kraftig regnskyll.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 07.10.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Innhold

1.etasje: Stue, stue 2, kjøkken, gang, hall m/trapp og toalett.

Integrert garasje.

2.etasje: Gang, bad, 3 soverom og kott.

Kjeller: Bad/vaskerom, 3 boder, bod/verksted og gang.

Terrasse på ca. 48 m².

Balkong på ca. 4 m².

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 202 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 23 kvm

- Totalt BRA: 225 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 52 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje:

- Totalt BRA: 85 m²

- BRA-i: 85 m²

- BRA-e: 23 m² (integrert garasje)

- TBA: 48 m² (terrasse)

Andre etasje:

- Totalt BRA: 51 m²

- BRA-i: 51 m²

- TBA: 4 m² (balkong)

I 2. etasje er det er rom med ikke målverdig areal (ALH) på ca. 10 kvm. Det totale gulvarealet i 2. etasje er dermed ca. 61 kvm.

Kjeller:

- Totalt BRA: 66 m²

- BRA-i: 66 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:

Entré:

Det er inngang på siden av huset, praktisk plassert til garasjen.

Innenfor døren ligger en lys og hyggelig entré med plass til å henge fra seg jakken og plasseres skoene før du går videre inn i 1. etasje.

Toalettrom:

Ved entreen er det gjestettoalett med veggmontert wc, servant med underskap og speil med integrert belysning.

Toalettrommet har flislagt gulv og vegger. Rommet har fått TG3 grunnet manglende ventilasjon.

Stue og spisestue:

Stuen har fin utforming med mulighet til å innrede sofakrok og tv, samt lesestol i hjørnet. Gode lysinnslipp med karnapp med store vinduer, og skyvedør ut til terrassen og hagen som blir en fin forlengelse av rommet. Rommet har tregulv og vegger med tapet og panel. Det er oppvarming via varmepumpe og peis.

Kjøkken m/spiseplass:

Romslig kjøkken i separat rom, med god plass til spiseområde i tilknytning. Her har du hyggelig utsyn og godt lysinnslipp fra flere sider. Det er kjøkkeninnredning i hjørnet med slette fronter, laminat benkeplate og plater mellom benk og overskap. Utstyrt med integrert stekeovn, platetopp og ventilator, samt plass til både kjøleskap og frysenskap i full størrelse. Oppvaskmaskin og et kjøleskap medfølger.

I 1. etasje er det også kontor/oppholdsrom med flere bruksmuligheter. Kan inndeles til to soverom.

2. etasje:

Bad:

Flislagt bad med underliggende gulvvarme, innredet med praktisk servantskap med skuffer, hel servant, stort speil med tilknyttet lampe, vegghengt toalett og dusjhjørne. Det er elektrisk styrt vifte.

Tre soverom:

Boligen har tre soverom, alle beliggende i 2. etasje. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og skap, og har tilgang til egen balkong med gode solforhold. De andre soverommene passer fint som barnerom og gjesterom.

Kjeller:

Ned trappen i kjelleren er det gang med plass til oppbevaring med hyller og evt. fryseboks hvis ønskelig.

Vaskerom/bad:

Vaskerom/bad med badekar, gulvmontert toalett, servantskap og speil. Eget område for vask med utslagsvask, innredning med hyller og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereeder er plassert i hjørnet. Rommet har flislagt gulv, vegger med plater og malt betongtak. Det er underliggende varmekabler i gulvet og naturlig ventilering. Vaskemaskin medfølger.

I tillegg til vaskerom består kjelleretasjen av hall m/trapp og fire boder med masse plass for lagring.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. Takstmann har gjennomgått boligen og gjort vurderinger på en tilstandsgrad fra 1 til 3. Graderingene er som følger:

Tilstandsgrad 0, TGO: Ingen avvik.

Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik.

Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som

etter NS 3600 gir TG2.

Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

TG3:

- Kjellertrapp: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Kostnadsestimater: Under 10

PLANTEGNINGER

1. ETASJE



tegning som er skissert, og avvik på målene kan forekomme.



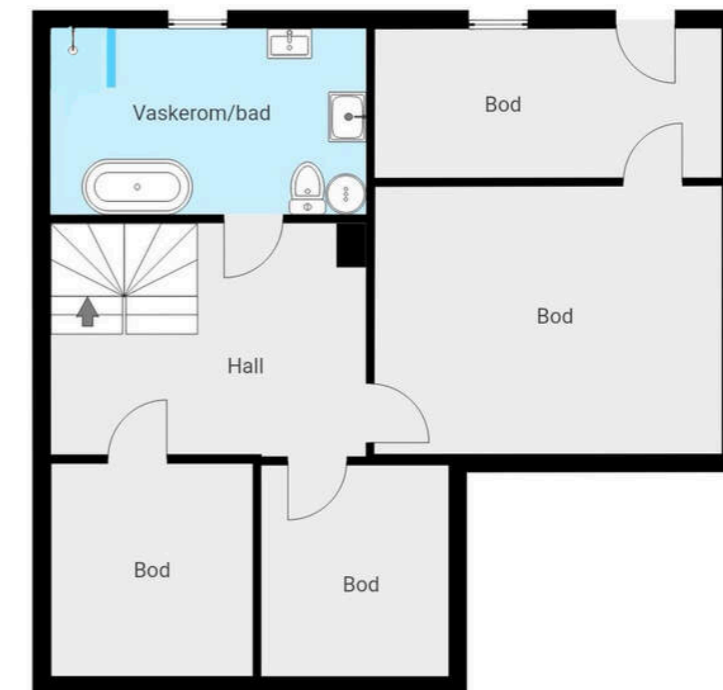
2. ETASJE



tegning som er skissert, og avvik på målene kan forekomme.



KJELLER



tegning som er skissert, og avvik på målene kan forekomme.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 1 026 kvm, Eierform: Eiet tomt

Stor og fint tomt på en naturlig høyde i terrenget, med usjenerte uteplasser og frodig hageområde med mye sol. Terrassen rundt huset er på ca. 48 kvm med god plass til flere soner med spisebord, lounge, og solsenger og egen bål plass hvis ønskelig. I eget område er det også satt opp drivhus med plass til planter og en ekstra sittegruppe hvis ønskelig.

Hagen omkranser huset og har gressplen, blomster, hekker, trær og skrånet terreng med beplantning. Utenfor hovedsoverommet i 2. etasje er det balkong på ca. 4 m² med fin utsikt og gode solforhold.

Foran huset er det gruset innkjøring med plass til parkering av flere biler, og innkjøring til garasje med elektrisk port.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 329 862 per 31.12.23

Formuesverdi som sekundærbolig kr 5 319 447 per 31.12.23

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 20 435 pr. år

Fakturert på eiendommen i 2024. Inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Faste løpende kostnader

Vann og avløp ca kr 15.505,- pr år.

Renovasjon ca kr. 4.930,- pr år, fordelt på to terminer.

Brann og tilsynsrapport ca kr. 578,-

Eget strømforbruk.

Forsikring (utvendig + innbo).

Internett og tv etter eget behov.

Ovenstående er basert på nåværende eiere senere års forbruk og utgifter. Dette vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 03.11.1955, og garasjen 12.10.1959. Huset ble påbygget i 1986 (karnapp i stue) og i 1989 (tilbygg kjøkken). Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Det finnes ingen tegninger eller godkjenninger fra kommunen på veranda i 2.etasje.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til overnevnte. Kjøper overtar eiendommen slik den framstår på visning.

Utleie

Boligen har ingen utleiedel.

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de

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

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 07.07.2020:

Følgende avvik/anmerkninger ble konstatert under tilsynet:

1. Det ble avdekket at det er montert brennbart materiale

på/inntil skorsteinens utkraving ved gulv i 2. etasje.

2. Det ble avdekket hull i skorsteinsvangen etter gammelt

røykrør i kjelleren + ved feieluke i 2. etasje.

Siste feiing ble gjennomført 21.06.2022 - ingen merknings.

Resultat etter brannforebyggende tiltak 21.06.2022 - Det ble

under siste besøk ikke avdekket avvik eller feil som øker

risikoen for brann vesentlig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelse

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1950/402907-1/90 Bestemmelse om gjerde 10.11.1950

1959/401360-2/90 Bestemmelse om gjerde 22.05.1959

rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:52 Bnr:90

Bestemmelser om vedlikehold av felles veg.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, iht reguleringsplan for Eikenga.

Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon

aktsomhetskart er definert med "moderat til lav"

aktsomhetsgrad.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 52 Bnr. 73 i Lier kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen ligger til offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private

stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

162 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 500 000,-))

260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

17 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

181 750,- (Omkostninger totalt)

6 681 750,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon

og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra

kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk

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

Boligkjøperforsikring

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

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et

eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeidlergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

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

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det

være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Rolf Nilsen
Helene Gerd M Aasand

Tinglysing av hjemmel

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

Salgsoppgave

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

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeidlingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av

nebolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Informasjon om meglerforetaket

Drammen & Lier Eiendomsmeidler AS
Org.nr. 931 803 328
Ansvarlig megler: Alexander Abelseth

Boligselgerforsikring

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

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.500,-, oppgjørshonorar kr. 6.950,-, kredittkostnad, grunnbok, e-signeringskost. kr 5.000,-, visninger kr. 3500,-, og markedsføringspakke kr. 19.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing, sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer etc.

Dato salgsoppgave
03.03.2026

Tilstandsrapport

Enebolig
 Saueveien 40, 3404 LIER
 LIER kommune
 gnr. 52, bnr. 73



Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 07.10.2025 Rapportdato: 12.10.2025 Oppdragsnr.: 20064-1119 Referansenummer: BN2092

Autorisert foretak: Buskerud Byggrådgivning AS Sertifisert Takstingeniør: Tom Gaathaug



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 bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Buskerud Byggrådgivning AS

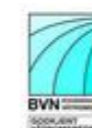
Buskerud Byggrådgivning AS ble etablert i 2017 og drives av takstingeniør Tom Gaathaug. Vi utfører tilstandsrapport, verditakst, taksering skade/reklamasjon, byggelånsoppfølging, bistand med byggesaker/byggesøknader (ansvarlig søker), teknisk tegning og prosjektering av småhus og lignende, uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet, trykktesting, termografering og oppfølging av ditt byggeprosjekt.

Tom har over 20 års erfaring fra byggebransjen og lang erfaring med utarbeidelse av byggesøknader og kommunal saksbehandling. (jobbet 10 år som kommunal byggesaksbehandler) Nedslagsfelt i Buskerud, med hovedvekt av jobber i Drammen, Lier, Asker, Bærum, Øvre Eiker, Modum og Kongsberg.



Rapportansvarlig

Tom Gaathaug
 Uavhengig Takstingeniør
 tom@bbrgas.no
 452 19 428



Oppdragsnr.: 20064-1119

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 2 av 30

Sauveien 40, 3404 LIER
Gnr 52 - Bnr 73
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 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 takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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.

Oppdragsnr.: 20064-1119

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 3 av 30

Sauveien 40, 3404 LIER
Gnr 52 - Bnr 73
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 20064-1119

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 4 av 30

Saueveien 40, 3404 LIER
Gnr 52 - Bnr 73
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Beskrivelse av eiendommen

Boligen holder en normal standard og er godt vedlikeholdt. Det er påvist en rekke skader, byggefeil og andre forhold som enten krever utbedring, jevnlig tilsyn, eller videre undersøkelser. Konsekvensene av disse feilene og skadene varierer; noen av dem haster mer å utbedre enn andre. Likevel er det viktig å bemerke at mange av disse forholdene, selv om de ikke nødvendigvis oppfyller alle standarder, ikke utgjør umiddelbare hindringer for daglig bruk og beboelse av boligen.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå. Nedløp, renner og beslag er i plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er noe eldre vinduer med 2-lags glass og noen nyere vinduer med 3-lagsglass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasseplattning på ca. 48 m² oppført i trekonstruksjon. Det er adkomst til terrassen fra stue. Balkong av tre på 4 m² med adkomst fra soverom.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Murt pipe med sotluker i bad og kjeller. Klebersteinsovn med glassdør i stue. Ingen vesentlige avvik iht. feirapport 2022, men rust på sotluker og sotmengder tilsier normalt vedlikeholdsbehov. Ildstedet fremstår funksjonelt med normale brukspor og tilfredsstillende brannsikring rundt. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Ukjent når badet er oppgradert. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislatt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom inn mot dusj. Måling med Protimeter MMS2 i piggmodus i tilliggende konstruksjon ga ingen utslag; dette tilsvarer fuktinnhold under instrumentets nedre målegrense (~8 vekt-%), og vurderes som tørt

ved måletidspunktet.

Bad/vaskerom. Bad/vaskerom er i følge eier oppgradert av ufaglært. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Betongvegger og det er montert våtromsplater på to av ytterveggene. Gulvet er flislatt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er varierende og under krav. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har servant, toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig grunnet bygningskonstruksjoner av betong/mur. Ved fuktøkning i våtsone ble det ikke observert unormal fuktighet, og det ble heller ikke påvist synlige tegn til strukturelle skader.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med servantskap og vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Eldre kobberør fra hovedstoppekran/fordelinger i kjeller frem til samlestokk. Nyere blanke rør (åpne føringer) i vaskerom/bad i kjeller. Rør-i-rør fra samlestokk og opp i boligen – åpen samlestokk på vegg. I benkeskap på kjøkken er det fleks-slanger/kuplinger. Synlig PVC/PP avløpsstamme og åpne føringer.

Kjøkken-/servantopplegg med plastvannlås og tilkobling fra maskin. Boligen har naturlig ventilasjon. Frittstående 200 liters OSO-bereder. Boligen har røykvarsler og brannslukker-utstyr iht. forskriftskrav (Byggeforskrift 1985).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmasser av leire, jord og løsmasser. I 2023 ble det utført en oppgradering av dreneringssystemet, ifølge eieren. Det er viktig å påpeke at for en fullstendig vurdering av dreneringssystemet, det er nødvendig å gjennomføre en kamerainspeksjon av de underjordiske rørene eller eventuelt en utvendig graving for nærmere inspeksjon. Dette vil sikre en omfattende og pålitelig evaluering av dreneringens tilstand og funksjonalitet. Støpt betong fundamenter/gulv. Antas ikke å være spesielt isolert og fuktsikret mot terreng. Boligen ligger i skrått terreng. Eiendommen er opparbeidet i skrånede terreng. Gårdsplassen har noen ujevnheter som kan føre til lokale vannansamlinger. Forholdet er vurdert til å være normalt tatt alder i betraktning. Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er

Oppdragsnr.: 20064-1119

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 5 av 30

Saueveien 40, 3404 LIER
Gnr 52 - Bnr 73
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Beskrivelse av eiendommen

offentlig vannforsyning via private stikkledninger. De utvendige vann- og avløpsrørene har en usikker alder og type. Det er observert eksponerte plastrør i bygningen, som kommer opp gjennom kjelleretasjens gulv, noe som indikerer at rørene muligens har blitt erstattet tidligere. Det er imidlertid uklart om denne utskiftingen strekker seg helt til det kommunale nettet, eller om det kun er en delvis fornyelse koblet til et eldre system. Tilstandsgraden er fastsatt basert på de synlige materialene i gulvet og en antatt alder på under 25 år. På grunn av usikkerheten omkring systemets fullstendige tilstand, anbefales det å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over tilstanden til vann- og avløpsledningene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Oppdragsnr.: 20064-1119

Befaringsdato: 07.10.2025

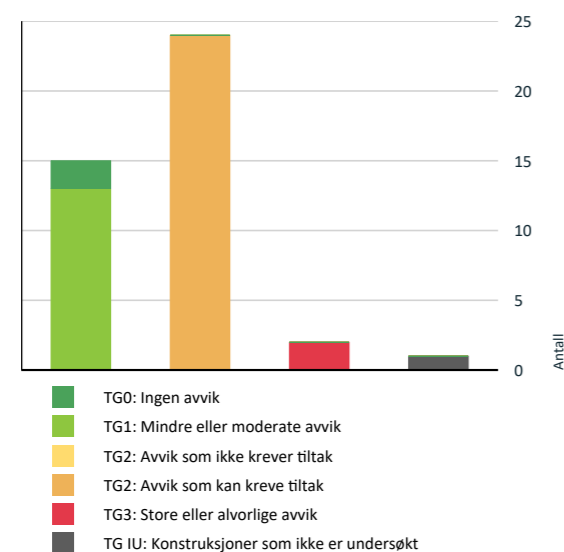
Side: 6 av 30

Sauveien 40, 3404 LIER
Gnr 52 - Bnr 73
3312 LIER

Buskerud Bygrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN Norsk takst

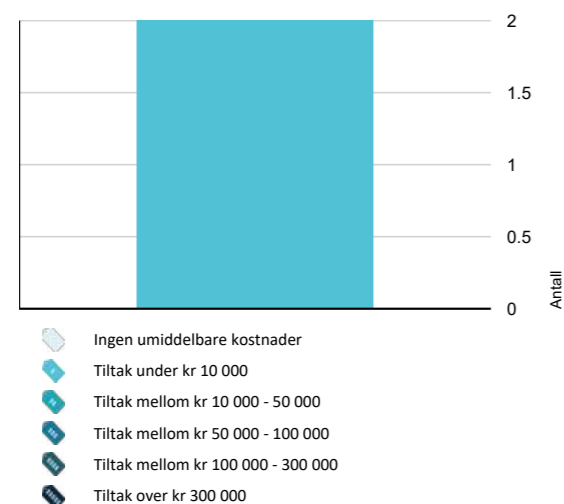
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann tilknyttet Norsk Takst. Der det er angitt i rapporten "ca.", "trolig", "senere" eller "nyere" ifb. fastsetting av ulike tidsangivelser, er dette for å belyse informasjonen om at det er foretatt tiltak eller utskiftning etter oppføringstidspunktet. Eksakte tidspunkt er ikke latt seg bringe på det rene og kan være feil. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter. Dersom det er ønske om en utvidet kontroll av tilleggsbygg, må dette bestilles skriftlig og på egen initiativ.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper - Kjellertrapp

Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking

Det er enkelte knekte taksten. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Tak tekket med betongtakstein. Mosegrodd på flere flater. Noen knekte og/eller løse stein observert, bl.a. ved kilrenner, rundt pipebeslag/ventilasjonslette og i nærheten av stigeledd. Under en løftet stein ses asfalt-/pappundertak (eldre type).

Oppdragsnr.: 20064-1119

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 7 av 30

Sauveien 40, 3404 LIER
Gnr 52 - Bnr 73
3312 LIER

Buskerud Bygrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er avvik:

Takrenner med tydelig mose/løv/avfall og stående vann. Kilrenner med smuss og lokal oppstuvning/dammer. Nedløp fra øvre tak er ført via kort rør/utkast ut på nedre takflate, ikke direkte til renne/nedløp. Beslagdetaljer ved vegg/tilstøt og i kilrenner fremstår sårbare; flere skjøter/overganger som bør ettergås. Spor av tettebånd/asfaltrester i renne enkelte steder som reduserer kapasitet.

Utvendig > Veggkonstruksjon

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

På enkelte vegger er det mangelfull lufting av kledning. ved inngang er kledningen avsluttet helt ned på vannbrett mot mur uten luftespalte. På tilbygget del av kjøkken er det ikke tilfredstillende lufting i bunn av veggen. - Kledningen ligger med liten avstand til (gulv/bakken), noe som har ført til råteskader i bordkledningen. Vann fra nedbør og smeltevann fra snø vil gi kortere levetid for kledningsbordene i dette området. Fasaden er værutsatt, og krever hyppigere vedlikehold.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tilkomst/omfang: Kun visuell kontroll fra loftsrom. Begrenset tilgang på grunn av lagrede gjenstander; ikke mulig å inspisere hele kaldt loft og luftespalter. Undertak: Lokale misfarginger/fuktskjolder ved/under kilrenne i synlig sone. Ingen tydelig pågående lekkasje (ingen drypp/våte flater ved befaring). Ved fuktmåling (i treverk nær skjolderer det ikke registrert forhøyet verdi ved befaringen.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Den utvendige omrammingen av vinduer er montert ned til vannbrettene. Dette kan føre til fuktoppsug og redusert levetid for treverket i dette området. Vinduer som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm. Eldre vinduer har også større risiko for punktering. Det ble likevel ikke observert punkterte vinduer på befaringstidspunktet, noe som kan være vanskelig å avsløre.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Etasjeskille 2 etg

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Etasjeskille 1 etg

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper/rekkverk på nederste del av trappen. Rekkverkshøyden er 77 cm. Åpningen i rekkverket er 11 cm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger


Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Oppdragsnr.: 20064-1119

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 8 av 30

Sauveien 40, 3404 LIER
Gnr 52 - Bnr 73
3312 LIER

Buskerud Bygrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN 

Sammendrag av boligens tilstand

Eldre kobberør fra hovedstoppekran/fordelinger i kjeller frem til samlestock. Lokalt grønn irr/korrosjonsmerker på enkelte eldre rør/koblinger. Nyere blanke rør (åpne føringer) i vaskerom/bad i kjeller.
Rør-i-rør fra samlestock og opp i boligen – åpen samlestock på vegg uten fordelerskap/avløp/varsling. I benkeskap er det fleks-slang/kuplinger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Ventilasjonsløsningen er noe svak i forhold til boligens bruk. Å åpne vinduer gir midlertidig frisk luft, men det er ikke en varig løsning for optimal luft sirkulasjon. God ventilasjon er viktig for å opprettholde et godt innemiljø og forhindre høy luftfuktighet og tung luft innendørs.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Sikkerhetsventil på toppen uten synlig fast avløp/tundish til sluk.
Ingen lekkasjesikring (oppkant/dryppbrett/sensor)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Det er hovedsakelig åpent elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i trappegang og inneholder overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

Grunnmursplast (knastepapp): Montert, men topp er ikke klemt med klemlist flere steder. Enkelte steder synes knastepappen å ende åpent i terrengnivå. Dokumentasjon på drengarbeid 2023 ikke fremvist

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Vegetasjon/masser tett mot vegg flere fasader; klatreplanter mot kledning.
Nedløp/utkast avsluttes ved grunnmur/terreng uten videreføring i rør.
Platting/steinlagte arealer og oppkjørsel med begrenset/uklart fall bort fra vegg.
Åpent areal under påbygg på søyler med bar jord og organisk vekst.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Flislagt gulv. Fall ca. 12 mm/m i dusjfelt noe mindre utenfor. Dusjvegg silikonert til gulv/terskel som hindrer fri avrenning til sluk utenfor dusjen

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Ved visuell kontroll i sluk fremstår det som en membran (smøremembran/mansjett) ligger mellom sluk og klemring, og skruene/klemringens skruerhoder er overdekket med membranmasse. Dette vanskeliggjør inspeksjon/ettertrekking og kan tyde på ufagmessig etterbehandling eller usikker klemringstilknypning. Sluk fremstår ellers eldre. Dokumentasjon på type/montering mangler.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.


To yttervegger med våtromsplater. Platene er ført helt ned til flis uten synlig bunnprofil/sokkel; overgang mot gulv er kun fuget. Fug ser stedvis tynn/ujevn ut. Ingen misfarging i platefot observert ved befaring.
Betonghimling med ujevnheter/forskalingsspor – vurderes som konstruktive merker, ikke svertesopp

Oppdragsnr.: 20064-1119

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 9 av 30

Sauveien 40, 3404 LIER
Gnr 52 - Bnr 73
3312 LIER

Buskerud Bygrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN 

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Flislagt gulv med ufagmessig utførelse: synlig flistanning/høydesprang, ujevne kutt og dårlig tilpasning mot sluk (synlige masser/fuger rundt slukåpningen). Varierende/for lavt fall flere steder og pakningslist foran dusj som stenger fri avrenning. Terskelforskjell kun ca. 15 mm. Arbeidet opplyst utført som egeninnsats (2021).

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

I topp av sluk fremstår klemringen montert med kun to skruer; det gir ikke jevnt klempress. Det er ikke synlig noen mansjett/tettesjikt under klemringen, og det er brukt masser/fug som en improvisert overgang mot sluket. Dette vurderes som ufagmessig utførelse. Dokumentasjon på sluk-/membransystem foreligger ikke (egeninnsats).

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Det mangler styrt tilluftsventilering.

Rommet har kun naturlig ventilasjon via veggventil. Ventilen var lukket ved befaring. Mekanisk avtrekk ikke installert

Oppdragsnr.: 20064-1119

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 10 av 30

Sauveien 40, 3404 LIER
Gnr 52 - Bnr 73
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1952

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger registrert hos Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Boligen var bebodd og fullt møblert under befaringen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men har likevel noen slitte overflater/konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgspapirer

Vurdering av avvik:

- Det er enkelte knekte taksten.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tak tekkes med betongtakstein. Mosegrodd på flere flater.

Noen knekte og/eller løse stein observert, bl.a. ved kilrenner, rundt pipebeslag/ventilasjonshette og i nærheten av stige-trinn.

Under en løftet stein ses asfalt-/pappundertak (eldre type).

Konsekvens/tiltak

- Knekte takstein må skiftes.

Mose/smuss holder på fukt og hever vannsig → innblåst vann under stein og punktlekkasjer kan oppstå, særlig ved kilrenner/tilstøt/gjennomføringer.

Knekte stein og slitasje trekker levetiden ned og øker behovet for løpende tiltak.

Anbefalte tiltak: Skift alle knekte/defekte stein (særlig ved kilrenner og rundt gjennomføringer).

Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag er i plast

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgspapirer

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Takrenner med tydelig mose/løv/avfall og stående vann.

Kilrenner med smuss og lokal oppstuvning/dammer.

Nedløp fra øvre tak er ført via kort rør/utkast ut på nedre takflate, ikke direkte til renne/nedløp.

Beslagdetaljer ved vegg/tilstøt og i kilrenner fremstår sårbare; flere skjøter/overganger som bør ettergås.

Spor av tetteband/asfaltrester i renne enkelte steder som reduserer kapasitet.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20064-1119

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 11 av 30

Sauveien 40, 3404 LIER
Gnr 52 - Bnr 73
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Tette renner/kilrenner kan gi overløp mot kledning/raft og inntrenging ved takfot/bak beslag ved kraftig nedbør.

Utkast på takflate gir punktvis stor vannbelastning og kan gi ising/slitasje på stein og beslag.

Økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid på renner/beslag.

Anbefalte tiltak: Rens alle takrenner og kilrenner, fjern mose/løv; kontroller og juster fall samt tett skjøter. Funksjonstest nedløp (spyling) og åpne evt. propper.

Før nedløp fra øvre tak i tette rør til nærmeste renne/nedløp. utbedre sårbare avslutninger og sikre kontinuerlig overlapp/oppkanter.

Vurdér bladfangere/løvrister og forbedret nedløpsføring der det er mye løvtillsig.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

På enkelte vegger er det mangelfull lufting av kledning. ved inngang er kledningen avsluttet helt ned på vannbrett mot mur uten luftespalte. På tilbygget del av kjøkken er det ikke tilfredstillende lufting i bunn av veggen. - Kledningen ligger med liten avstand til (gulv/bakken), noe som har ført til råteskader i bordkledningen. Vann fra nedbør og smeltevann fra snø vil gi kortere levetid for kledningsbordene i dette området. Fasaden er værutsatt, og krever hyppigere vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det anbefales å etablere en beskyttende sone med grus eller rullestein langs grunnmuren for å hindre ytterligere skade der kledningen er avsluttet nær terrenget.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tilkost/omfang: Kun visuell kontroll fra loftsrom. Begrenset tilgang på grunn av lagrede gjenstander; ikke mulig å inspisere hele kaldt loft og luftespalter. Undertak: Lokale misfarginger/fuktskjolder ved/under kilrenne i synlig sone. Ingen tydelig pågående lekkasje (ingen drypp/våte flater ved befaring). Ved fuktmåling (i treverk nær skjolderer det ikke registrert forhøyede verdierved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Skjolder indikerer tidligere eller episodisk vanninntrenging fra kilrenne/overgangsdetaljer.

Manglende verifikasjon av lufting gir økt usikkerhet for kondens/fuktakkumulering i kalde perioder, med risiko for soppangrep og redusert levetid på undertak/taksperrer.

TG2 settes fordi fuktskjolder på undertak og manglende verifisering av lufting gir vesentlig usikkerhet og forhøyet risiko for fuktskader over tid, selv om målingene ikke viste forhøyede verdier ved befaringen.

Anbefalte tiltak: Rydd adkomst på loftet slik at hele kilrennestrekingen og takfot kan inspiseres. Skjekk kilrenne-/beslagsdetaljer utvendig og undertak innvendig; utbedre eventuelle åpninger/defekte skjøter.

TG 2 Vinduer

Det er noe eldre vinduer med 2- lags glass og noen nyere vinduer med 3-lagsglass

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Oppdragsnr.: 20064-1119

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 12 av 30

Sauveien 40, 3404 LIER
Gnr 52 - Bnr 73
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Den utvendige omrammingen av vinduer er montert ned til vannbrettene. Dette kan føre til fukttoppsug og redusert levetid for treverket i dette området. Vinduer som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm. Eldre vinduer har også større risiko for punktering. Det ble likevel ikke observert punkterte vinduer på befaringstidspunktet, noe som kan være vanskelig å avsløre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres en avstand på mellom 5-7 mm mellom utvendig omramming av vinduer og beslag.

TO 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning på ca. 48 m² oppført i trekonstruksjon. Det er adkomst til terrassen fra stue
Balkong av tre på 4 m² med adkomst fra soverom

INNVENDIG

TO 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TO 2 Etasjeskille 2 etg

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TO 2 Etasjeskille 1 etg

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Oppdragsnr.: 20064-1119

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 13 av 30

Sauveien 40, 3404 LIER
Gnr 52 - Bnr 73
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

TO 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TO 1 Pipe og ildsted

Murt pipe med sotluker i bad og kjeller. Klebersteinsovn med glassdør i stue. Ingen vesentlige avvik iht. feierrapport 2022, men rust på sotluker og sotmengder tilsier normalt vedlikeholdsbehov. Ildstedet fremstår funksjonelt med normale bruksspor og tilfredsstillende brannsikring rundt

TO 1 Rom Under Tereng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

TO 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper/rekkverk på nederste del av trappen.

Rekkverkshøyden er 77 cm.

Åpningen i rekkverket er 11 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.

Fallrisiko øker pga. lav høyde, manglende håndløper og store åpninger. Klemkaderisiko for barn ved åpninger >10 cm.

Oppdragsnr.: 20064-1119

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 14 av 30

Sauveien 40, 3404 LIER
Gnr 52 - Bnr 73
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport



1 TO 2 Innvendige trapper - Kjellertrapp

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Ukjent når badet er oppgradert. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Oppdragsnr.: 20064-1119

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 15 av 30

Sauveien 40, 3404 LIER
Gnr 52 - Bnr 73
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

2. ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Flislagt gulv. Fall ca. 12 mm/m i dusjfelt noe mindre utenfor. Dusjvegg silikonert til gulv/terskel som hindrer fri avrenning til sluk utenfor dusjen

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- 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 badet.

Vann kan bli stående og belaste fuger/tettesjikt unødvendig; økt risiko for fuktinntrenging

2. ETASJE > BAD

1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Ved visuell kontroll i sluk fremstår det som en membran (smøremembran/mansjett) ligger mellom sluk og klemring, og skruene/klemringens skruerhoder er overdekket med membranmasse. Dette vanskeliggjør inspeksjon/ettertrekking og kan tyde på ufagmessig etterbehandling eller usikker klemringstilknøyning. Sluk fremstår ellers eldre. Dokumentasjon på type/montering mangler.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Oppdragsnr.: 20064-1119

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 16 av 30

Sauveien 40, 3404 LIER
Gnr 52 - Bnr 73
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Dersom membranen ikke er korrekt klemt og forseglet mekanisk mot sluk, kan vann trenge ned i overgang gulv-sluk. Overdekkede skruer hindrer service og kan maskere svikt. Risiko for skjulte fuktskader over tid. TG2 settes fordi uklar/ufagmessig sluktilknytning (membran under klemring og overdekkede skruer) kombinert med manglende dokumentasjon gir vesentlig usikkerhet i en kritisk overgang



2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TO 9 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom inn mot dusj. Måling med Protimeter MMS2 i pigmodus i tilliggende konstruksjon ga ingen utslag; dette tilsvarer fuktinnhold under instrumentets nedre målegrense (~8 vekt-%), og vurderes som tørt ved måletidspunktet.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom er i følge eier oppgradert av ufaglært. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Oppdragsnr.: 20064-1119

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 17 av 30

Sauveien 40, 3404 LIER
Gnr 52 - Bnr 73
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Betongvegger og det er montert våtromsplater på to av ytterveggene

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

To yttervegger med våtromsplater. Platene er ført helt ned til flis uten synlig bunnprofil/sokkel; overgang mot gulv er kun fuget. Fug ser stedvis tynn/ujevn ut. Ingen misfarging i platefot observert ved befaring. Betonghimling med ujevnheter/forskalingsspor – vurderes som konstruktive merker, ikke svertesopp

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfuktning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Manglende bunnlist/oppkant gjør platefoten særlig utsatt for fuktopptak ved vannsøl og rengjøring. Risiko for svelling/delaminering og svekket tetthet dersom fugen brytes. Vedlikeholdsbehov øker. Himlingen vurderes uten direkte fuktrisiko ut fra det som er sett.

Det anbefales å etablere korrekt nedre avslutning: løft platene 5–10 mm fra gulv og monter bunnprofil/oppkant eller sokkelflis med tettesjikt bak.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er varierende og under krav. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Flislagt gulv med ufagmessig utførelse: synlig flisanning/høydesprang, ujevne kutt og dårlig tilpasning mot sluk (synlige masser/fuger rundt slukåpningen). Varierende/for lavt fall flere steder og pakningslist foran dusj som stenger fri avrenning. Terskelforskjell kun ca. 15 mm. Arbeidet opplyst utført som egeninnsats (2021).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Anbefalte tiltak: Fjern/tilpass pakningslisten slik at fri avrenning til sluk oppnås. Funksjonstest (flomtest) etter justering. Omlagging/oppsett av gulv i dusjfelt til ≈ 1:50 og øvrige felt ≈ 1:100, samt ny fagmessig flislegging uten tanner og med korrekte kutt/avslutninger mot sluk. TG2 settes fordi ufagmessig flisarbeid, fallavvik, lav terskel og stengt avrenning gir klart forhøyet fuktrisiko og funksjonssvikt, selv uten påvist lekkasje.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Oppdragsnr.: 20064-1119

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 18 av 30

Sauveien 40, 3404 LIER
Gnr 52 - Bnr 73
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

I topp av sluk fremstår klemringen montert med kun to skruer; det gir ikke jevnt klempress. Det er ikke synlig noen mansjett/tettesjikt under klemringen, og det er brukt masser/fug som en improvisert overgang mot sluket. Dette vurderes som ufagmessig utførelse. Dokumentasjon på sluk-/membransystem foreligger ikke (egeninnsats).

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Ujevn eller manglende mekanisk klem kan gi utett overgang gulv–sluk, der innsig av vann kan gi skjulte fuktskader i underlaget over tid. Fugemasse rundt sluk erstatter ikke en korrekt mansjett/klemring.

Det anbefales å demontere klemring, verifiser om det finnes mansjett, og reetabler korrekt løsning med komplett skruesett og godkjent mansjett. Dersom mansjett mangler/er skadet, eller klemring ikke kan monteres korrekt: skift sluk og reetabler tettesjikt (lokal ombygging), eventuelt rehabiliter gulvet/dusjsonen samlet med fallutbedring



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det mangler styrt tilluftsventilering.

Rommet har kun naturlig ventilasjon via veggventil. Ventilen var lukket ved befaring. Mekanisk avtrekk ikke installert

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Tilstrekkelig luftskifte ved bruk av dusj/vask gir oppbygging av fukt, risiko for kondens på kalde flater, lukt og økt vedlikeholdsbehov på fuger/overflater.

Oppdragsnr.: 20064-1119

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 19 av 30

Sauveien 40, 3404 LIER
Gnr 52 - Bnr 73
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig grunnet bygningskonstruksjoner av betong/mur. Ved fuktsøk i våtsone ble det ikke observert unormal fuktighet, og det ble heller ikke påvist synlige tegn til strukturelle skader.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med servantskap og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Eldre kobberør fra hovedstoppekran/fordelinger i kjeller frem til samlestokk. Nyere blanke rør (åpne føringer) i vaskerom/bad i kjeller. Rør-i-rør fra samlestokk og opp i boligen – åpen samlestokk på vegg. I benkeskap på kjøkken er det fleks-slang/kuplinger.

Oppdragsnr.: 20064-1119

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 20 av 30

Sauveien 40, 3404 LIER
Gnr 52 - Bnr 73
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Eldre kobberrør fra hovedstoppekran/fordelinger i kjeller frem til samlestock. Lokalt grønn irr/korrosjonsmerker på enkelte eldre rør/koblinger.

Nyere blanke rør (åpne føringer) i vaskerom/bad i kjeller.

Rør-i-rør fra samlestock og opp i boligen – åpen samlestock på vegg uten fordelerskap/avløp/varsling.

I benkeskap er det fleks-slanger/kuplinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Korrosjonstegn (irr) på eldre kobber kan indikere svettepunkt/utett pakning og økt lekkasjerisiko over tid.

Blanding av nytt/gammelt og flere skjøter over gulv øker sannsynligheten for drypp i åpne rom.

Åpen samlestock uten avløp/varsling gir ukontrollert vannsøl ved lekkasje.

TG 1 Avløpsrør

Synlig PVC/PP avløpsstamme og åpne føringer.

Kjøkken-/servantopplegg med plastvannlås og tilkobling fra maskin.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Ventilasjonsløsningen er noe svak i forhold til boligens bruk. Å åpne vinduer gir midlertidig frisk luft, men det er ikke en varig løsning for optimal luftsirkulasjon. God ventilasjon er viktig for å opprettholde et godt inneklima og forhindre høy luftfuktighet og tung luft innendørs.

Konsekvens/tiltak

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

- Man bør etablere ventiler i yttervegg i flere oppholdsrom. Samtidig med dette må det lages tilluft gjennom/under dørblad på innvendige dører.

TG 3 Varmtvannstank

Frittstående 200 liters OSO-bereder

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Sikkerhetsventil på toppen uten synlig fast avløp/tundish til sluk.

Ingen lekkasjesikring (oppkant/dryppbrett/sensor)

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Ved utblåsning fra sikkerhetsventil eller lekkasje vil vann ikke ledes kontrollert til sluk → risiko for rask vannsøl- og skaderisiko

TG 2 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Oppdragsnr.: 20064-1119

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 21 av 30

Sauveien 40, 3404 LIER
Gnr 52 - Bnr 73
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Det er hovedsakelig åpent elektrisk anlegg i boligen. Sikringskapet er plassert i trappegang og inneholder overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 vet ikke

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er tydelig at det er utført arbeider flere steder i boligen, ikke bare på badet, og disse arbeidene er ikke dokumentert. På grunn av dette anbefales det å få en grundig gjennomgang av hele anlegget. Dette bør utføres av en kvalifisert elektrotakstmann eller en godkjent kontrollør.

Generell kommentar

Grunnen til at det er valgt tilstandsgrad 2 (TG 2) er at det ikke er mulig å skaffe samsvarserklæringer eller annen relevant dokumentasjon for det opprinnelige elektriske anlegget. Dokumentasjon på elektrisk anlegg har vært et offentligrettslig krav siden 1.1.1999.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Oppdragsnr.: 20064-1119

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 22 av 30

Sauveien 40, 3404 LIER
Gnr 52 - Bnr 73
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Boligen har røykvarsler og brannslukker-utstyr iht. forskriftskrav (Byggeforskrift 1985).

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnmasser av leire, jord og løsmasser

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

I 2023 ble det utført en oppgradering av dreneringssystemet, ifølge eieren. Det er viktig å påpeke at for en fullstendig vurdering av dreneringssystemet, det er nødvendig å gjennomføre en kamerainspeksjon av de underjordiske rørene eller eventuelt en utvendig graving for nærmere inspeksjon. Dette vil sikre en omfattende og pålitelig evaluering av dreneringens tilstand og funksjonalitet.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Grunnmursplast (knastepapp): Montert, men topp er ikke klemt med klemlist flere steder. Enkelte steder synes knastepappen å ende åpent i terrengnivå. Dokumentasjon på drensarbeid 2023 ikke fremvist

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Manglende klemlist i topp av knastepapp og ugunstig terreng/vegetasjon gir økt risiko for fuktbelastning på grunnmur og nedre trekonstruksjoner. Innvendige skader er ikke påvist, men usikkerheten rundt utførelsen av dreneringen består. Anbefalt tiltak: Dokumentasjon fra utført dreneringsarbeid 2023 (situasjonsplan, fall/dybde, materialspesifikasjon). Prøvegraving/kamerakontroll av drensledning for å bekrefte fall og filteroppbygning.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt betong fundamenter/gulv. Antas ikke å være spesielt isolert og fuktsikret mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Basert på inspeksjonen fremstår grunnmuren som stabil, uten åpenbare tegn til alvorlige strukturelle skader. Det anbefales å fortsette med regelmessig overvåking. Eventuelle fremtidige problemer bør vurderes i sammenheng med behovet for ny drenering rundt boligen. Store utbedringer anses ikke som nødvendig på dette tidspunktet.

TO 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrått terreng. Eiendommen er opparbeidet i skrånede terreng. Gårdsplassen har noen ujevnheter som kan føre til lokale vannansamlinger.

Oppdragsnr.: 20064-1119

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 23 av 30

Sauveien 40, 3404 LIER
Gnr 52 - Bnr 73
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Forholdet er vurdert til å være normalt tatt alder i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Vegetasjon/masser tett mot vegg flere fasader; klatreplanter mot kledning. Nedløp/utkast avsluttes ved grunnmur/terreng uten videreføring i rør. Platting/steinlagte arealer og oppkjørsel med begrenset/uklart fall bort fra vegg. Åpent areal under påbygg på søyler med bar jord og organisk vekst.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Vann og smeltevann kan ledes mot grunnmur → høyere fuktbelastning på sokkel og kjellervegger.

Sprut-/kapillærfukt mot kledning og sviller ved lav sokkelhøyde og vegetasjon.

Fukt i jord under påbygg kan gi kondens/luft og påvirke nærliggende trekonstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Kapp og fjern vegetasjon nær vegg; hold min. 30 cm fri sone.

Forleng alle nedløp i tette rør/utkast minst 2–3 m bort fra grunnmur eller til lukket overvannsløsning.

Etabler terrengfall 1:50 (2–3 m fra hus) på stein/platting/terreng; senk høye partier inntil vegg.

Anlegg singelstripe/kapillærbryter (markduk + 16–22 mm singel, ca. 20–30 cm bred) mot grunnmur.

Under tilbygg: legg plast/fuktsperre på bakken, fjern organisk materiale og hold området tørt/luftig.

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. De utvendige vann- og avløpsrørene har en usikker alder og type. Det er observert eksponerte plastrør i bygningen, som kommer opp gjennom kjelleretasjens gulv, noe som indikerer at rørene muligens har blitt erstattet tidligere. Det er imidlertid uklart om denne utskiftingen strekker seg helt til det kommunale nettet, eller om det kun er en delvis fornyelse koblet til et eldre system. Tilstandsgraden er fastsatt basert på de synlige materialene i gulvet og en antatt alder på under 25 år. På grunn av usikkerheten omkring systemets fullstendige tilstand, anbefales det å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over tilstanden til vann- og avløpsledningene.

Oppdragsnr.: 20064-1119

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 24 av 30

Saueveien 40, 3404 LIER
Gnr 52 - Bnr 73
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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.

Oppdragsnr.: 20064-1119

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 25 av 30

Saueveien 40, 3404 LIER
Gnr 52 - Bnr 73
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	85	23		108	52		108
2. Etasje	51			51		10	61
Kjeller	66			66			66
SUM	202	23			52	10	235
SUM BRA	225						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, stue 2, kjøkken, gang, hall m/trapp, toalettrom	Garasje	
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, kott, bad, gang		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, gang, bad/vaskerom, bod/verksted		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Enebolig	P-ROM (m ²)	S-ROM (m ²)
	158	44

Oppdragsnr.: 20064-1119

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 26 av 30

Sauveien 40, 3404 LIER
Gnr 52 - Bnr 73
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2025	Tom Gaathaug Rolf Nilsen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	52	73		0	1026.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sauveien 40

Hjemmelshaver

Aasand Helene Gerd Maureen, Nilsen Rolf

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende like utenfor Lierbyen. Området er barnevennlig og sentralt med flott beliggenhet i blindvei. Kort til Lierbyen med alle fasiliteter samt skoler og barnehager.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet hage med trær, busker og beplantning. belegningsstein i innkjøring

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold under befaringen. For ytterligere opplysninger vedrørende grunnbok, vedtekter mv., henvises det til selger/megler.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 350 000	2020

Sauveien 40, 3404 LIER
Gnr 52 - Bnr 73
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2025	
2	13.10.2025	Lagt inn areal for TBA som hadde falt ut av oppstillingen

For gyldighet på rapporten se forside

Saueveien 40, 3404 LIER
Gnr 52 - Bnr 73
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. rivning).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av lyttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Saueveien 40, 3404 LIER
Gnr 52 - Bnr 73
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

- **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk

Oppdragsnr.: 20064-1119

Befaringsdato: 07.10.2025

Side: 30 av 30

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BN2092>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Saueveien 40, 3404 LIER

01 Oct 2025



Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Saueveien 40	Saueveien 40	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

12/8-2020

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

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

Hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Nilsen, Rolf

Selger

Aasand, Helene Gerd Maureen

Forbehold

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

Side 1

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Flislagt gulv, badekar og dusj

Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Etterisolert og panelt en vegg

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

Side 2



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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

8.1.2 Årstall
 2023

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
 Jeg gravde og kledde kjellermur

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Side 3



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Side 4



27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det kommer noe vann inn ved takluken i drivhus ved kraftig regnskyll.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95401904

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Nilsen, Rolf	2025-10-01	Aasand, Helene Gerd Maureen	2025-10-01
Identification		Identification	
 Nilsen, Rolf		 Aasand, Helene Gerd Maureen	



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Nilsen, Rolf	01/10-2025	BANKID
Aasand, Helene Gerd Maureen	10:53:27	BANKID
	01/10-2025	
	10:55:53	

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Sauveien 40, 3404 LIER. Gnr. 52, bnr. 73, i Lier kommune, oppdragsnr.: 106250200
Megler: Alexander Abelseth, mobil: 97 74 42 47, e-post: alexander.abelseth@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordret til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Alexander Abelseth

Daglig leder / Partner /

Eiendomsmegler

97 74 42 47

alexander.abelseth@proaktiv.no

0

PROAKTIV

Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen, 977 44 247, drammen.lier@proaktiv.no