

PROAKTIV



BACHES VEI 39





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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Baches vei 39, 3413 LIER

Gnr./Bnr.: Gnr. 15, bnr. 256, i LIER kommune

Prisantydning: 5.500.000,-

Omkostninger: 138.590,-

Totalpris: 5.638.590,-

Kommunale avgifter: 11.857,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1957

Soverom: 3

BRA: 148 m²

BRA-i: 148 m²

Garasje/Parkering: Gruset gårdsplass i front av rekkehuset med parkeringsmuligheter. Det er også parkeringsmuligheter langs en felles parkeringsplass Baches vei.

Tomt: 269.3 m²

Etasje: 2

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	15	20	22
Fasade/ute	Stue	Kjøkken	To bad
24	26	28	32
Soverom	Kjeller	Gang	Plantegninger
34	38	42	86
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

”

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

Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelseth



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

AVDELING:
Proaktiv Drammen, Lier &
Holmestrand

DIN EIENDOMSMEGLER

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

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

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

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

Min erfaring - din trygghet

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

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

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

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

Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelseth



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Drammen, Lier & Holmestrand

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.



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Lier / Område: Nøste

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

Rekkehuset i Baches vei har en svært god beliggenhet i et trygt og veletablert nabolag på Nøste i Lier. Området består primært av eneboliger og småhus med mange familier i nabolaget og gode fritidsaktiviteter for barn og unge i kort avstand. Få minutter fra ytterdøren ligger også nærmeste barnehage, Nøste barnehage.

Kort vei til Høvik barne- og ungdomsskole med SFO-tilbud, samt Lier videregående og St. Hallvard videregående skole.

Gangavstand til bussholdeplass med hyppige avganger til Drammen sentrum, flere avganger mot Lierbyen og Asker. Fra Lierbyen er det bussforbindelse mot Oslo via Sandvika, Lysaker og Skøyen. Brakerøya togstasjon med avganger mot Oslo, Drammen togstasjon (Strømsø) med regelmessige avganger retning Kongsberg, Oslo og Sandefjord. Flytoget bruker ca. 60



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊	Nøstebakken Linje 71, 72, 139	5 min 🚶 0.4 km
🚊	Brakerøya stasjon Linje L1, RE11, R12, R13	12 min 🚶 1.1 km
✈️	Sandefjord lufthavn Torp	55 min 🚗
✈️	Oslo Gardermoen	1 t 6 min 🚗

DAGLIGVARE

Kiwi Brakerøya PostNord	12 min 🚶 1 km
Spar Cc Drammen	15 min 🚶

VARER/TJENESTER

🏪 CC Drammen	15 min 🚶
🏪 Vitusapotek CC Drammen	15 min 🚶

SPORT

⚽ Bragerøen kunstgressbane Fotball	4 min 🚶 0.4 km
⚽ Fjellheim skole, gymsal Aktivitetshall	8 min 🚶 0.6 km
🏊 Family Sports Club Akropolis Lier	15 min 🚶
🏊 EVO CC Drammen	15 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Nøstehagen Bo- og omsorgssenter - ...	8 min 🚶
🚗 Engene 116	8 min 🚶



minutter fra togstasjonen i Drammen til Oslo Lufthavn.

Fra boligen er det nærhet til opparbeidet turvei til Drammen og Lierbyen. Reistad Arena og Lier stadion med fotballbaner og sandvolleyballbaner. St. Hallvard IL er en aktiv klubb innen håndball. Stoppen FK er aktive i flere idrettsgrener, men med hovedvekt på fotball. Gilhusodden naturreservat og Engersand friluftsområde er også i nærheten med bl.a sandvolleyballbane og fine bademuligheter om sommeren.

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



Det er kort avstand til dagligvarebutikk med post i butikk, og det er ca. 20 minutters gange til Brakerøya med bl.a. CC Drammen kjøpesenter, treningspark, togstasjon og det nye sykehuset. I Drammen sentrum finner man alt av servicetilbud som f.eks kino, teater, kafeér, restauranter, kjøpesentre etc.

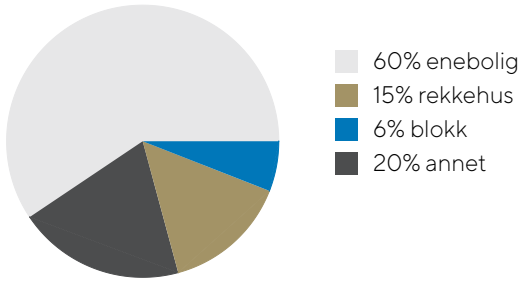
Bebyggelse
Området består primært av eneboliger og



småhusbebyggelse.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



SKOLER

Høvik skole (1-10 kl.) 897 elever, 67 klasser	22 min 2 km
Gullaug skole (1-7 kl.) 242 elever, 15 klasser	7 min 3.9 km
Lier videregående skole 550 elever	19 min 1.7 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	6 min 2.3 km

BARNEHAGER

Nøste barnehage (1-5 år) 82 barn	4 min 0.3 km
Noahs Ark miljøbarnehage (1-5 år) 69 barn	9 min 0.7 km
Jordbærkollen barnehage (0-5 år) 25 barn	13 min 1 km





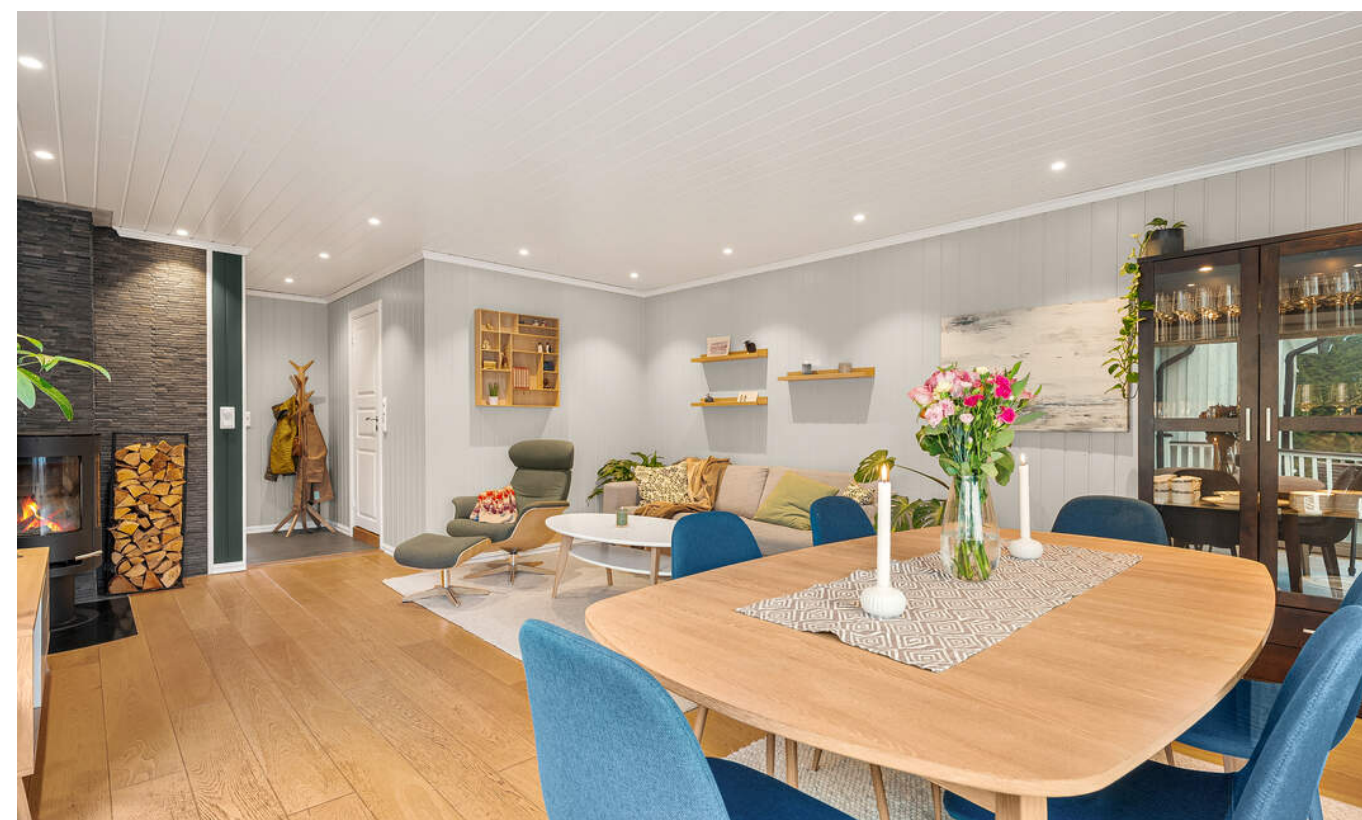


37

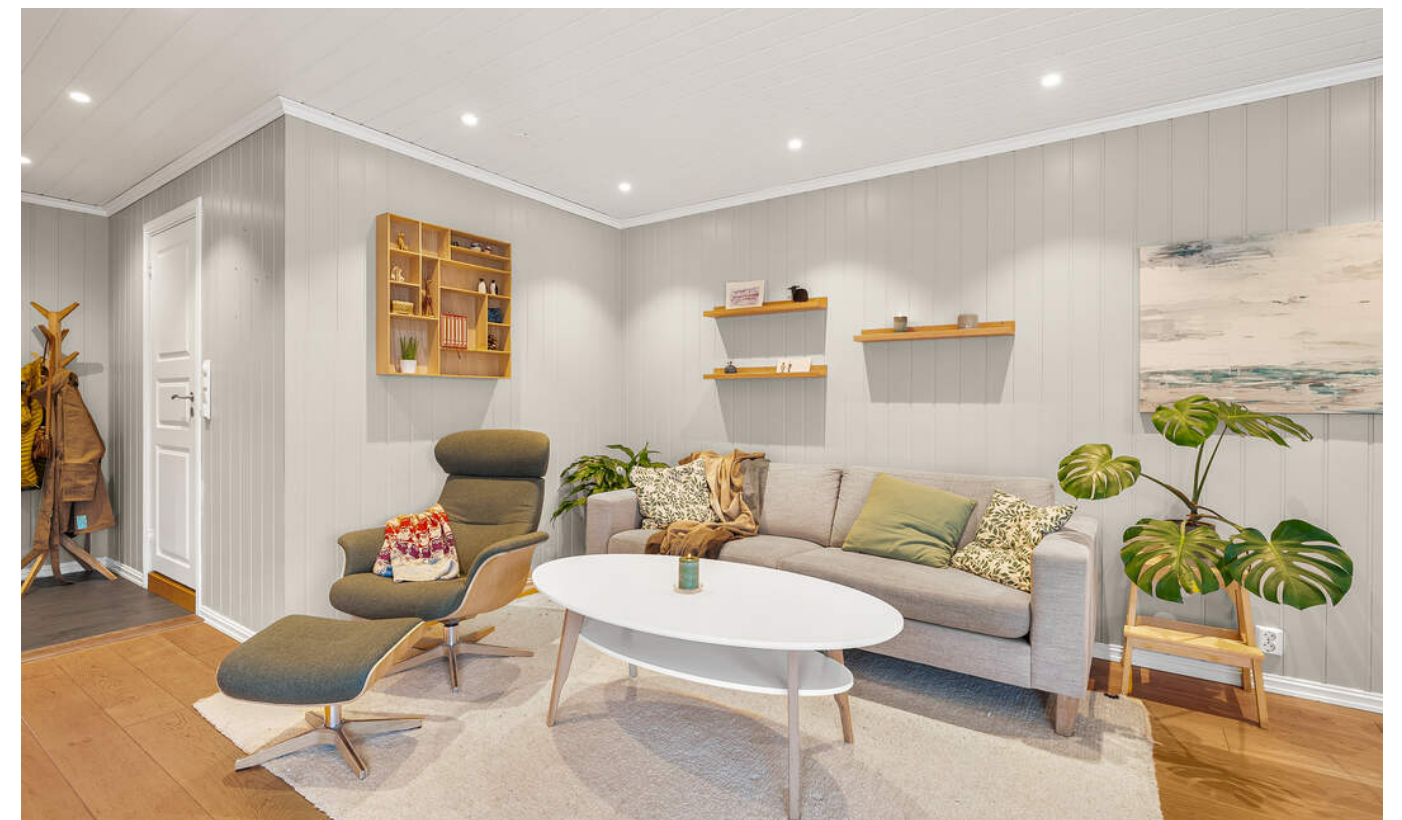
39



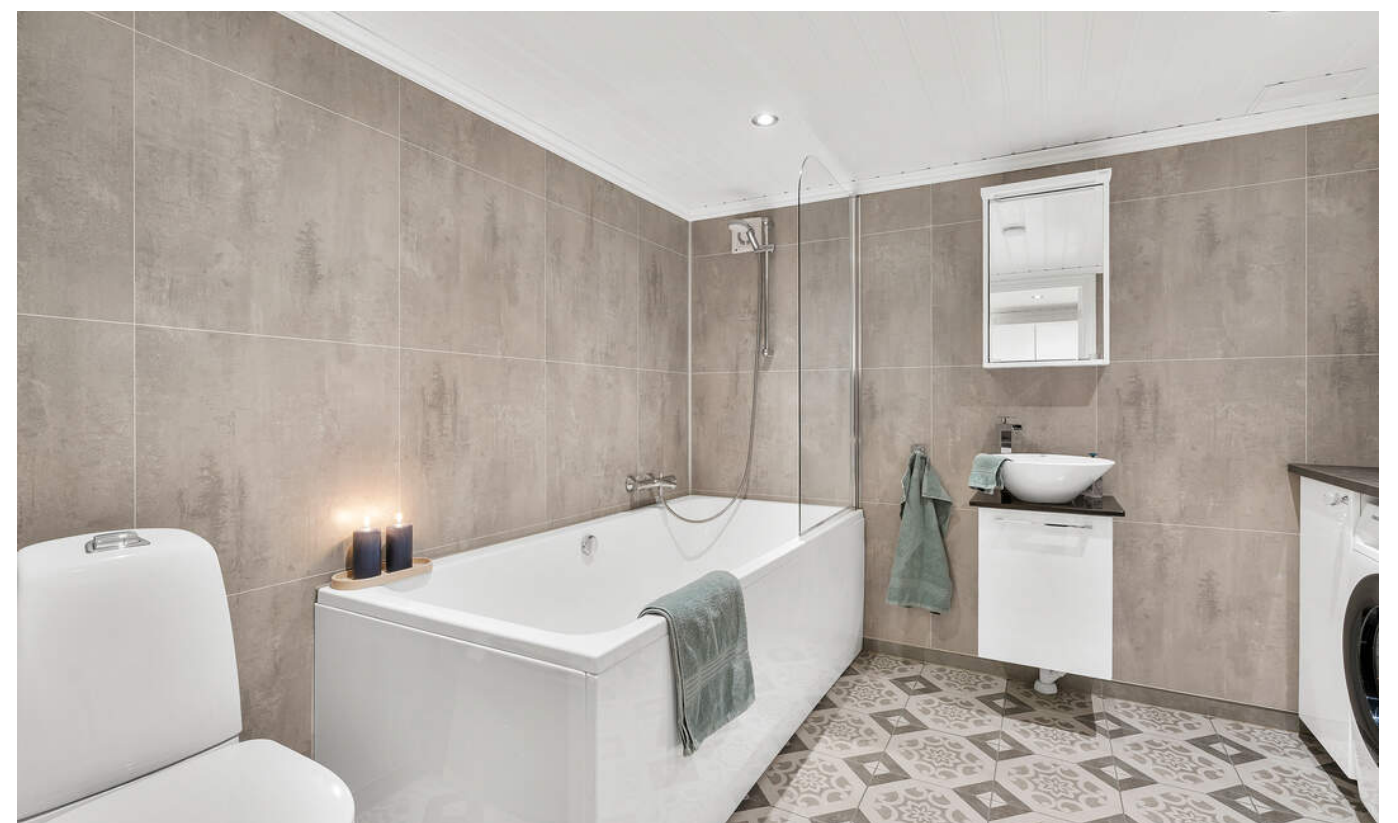
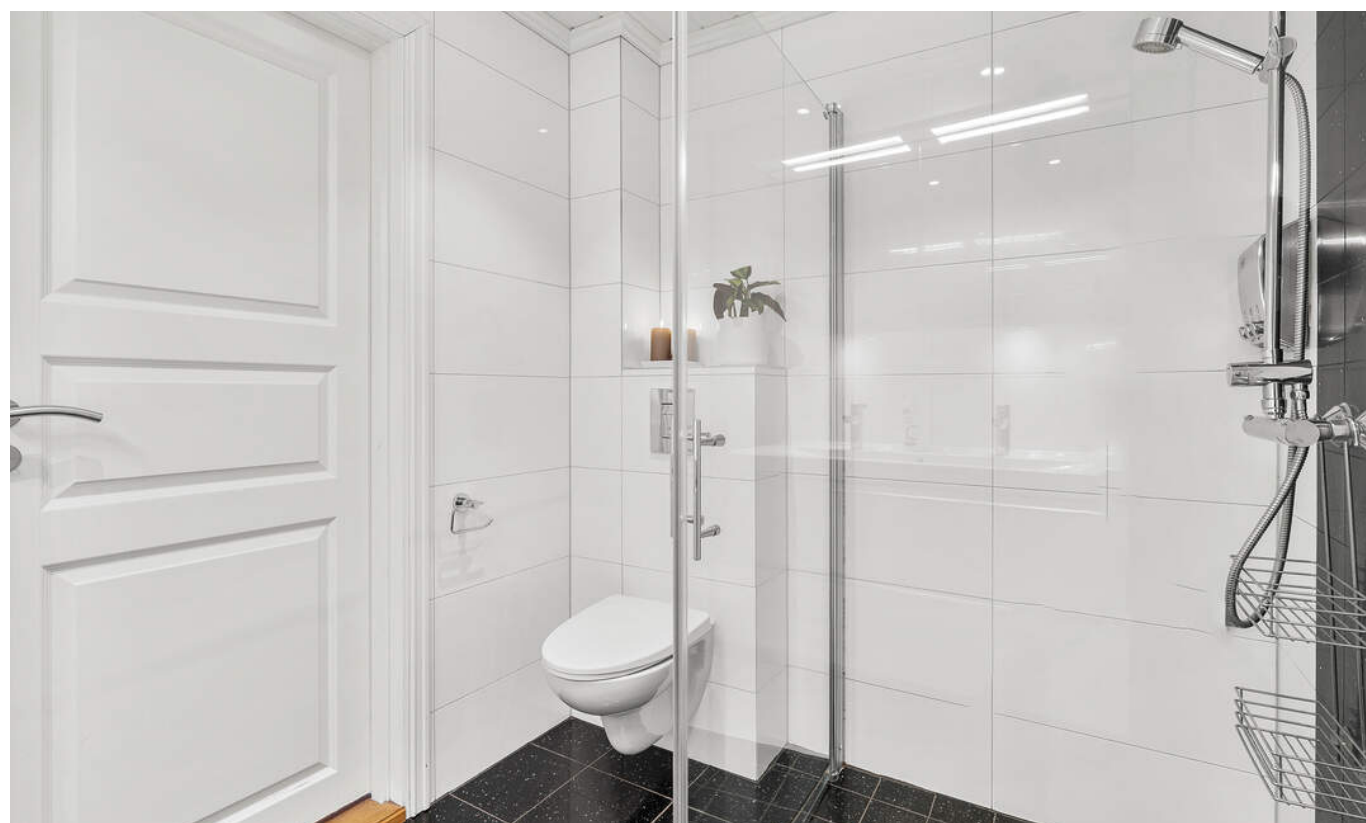
Velkommen inn











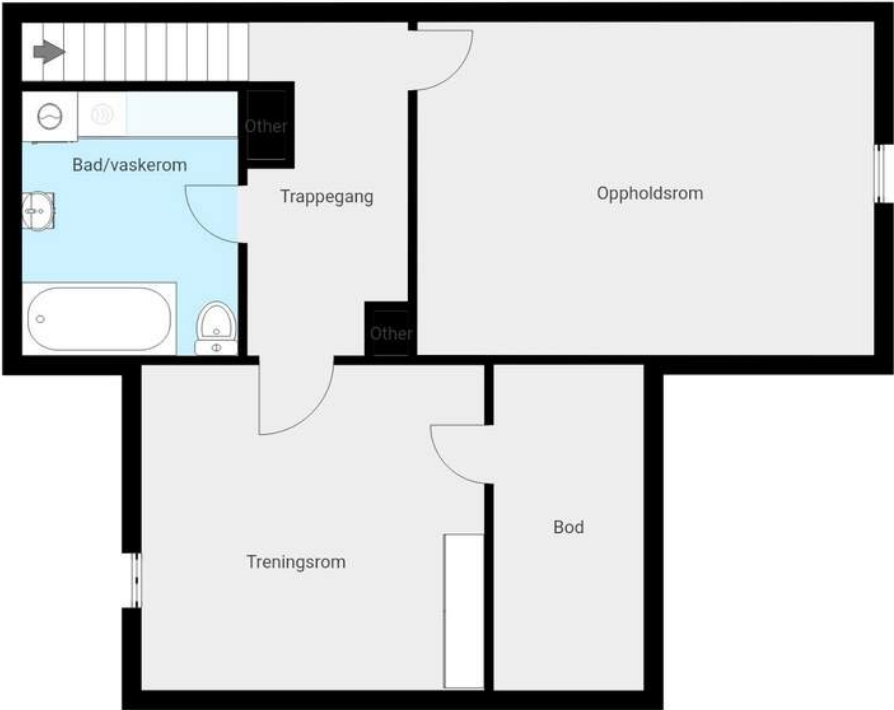








PLANTEGNINGER



PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Gruset gårdsplass i front av rekkehuset med parkeringsmuligheter.

Tomtestørrelse

269 m²

Beskrivelse av tomt

Mot syd har rekkehuset en inngjerdet hage og en stor terrasse med utgang fra stuen. Terrassen måler ca. 25 kvm og har rekkverk rundt hele uteplassen med port og trapp ned til hagearealet. Hagen har tett, skjermet hekk og god plass til trampoline, ballspill og leker. Et flott uteareal som egner seg godt for familier med barn eller hund.

På andre siden av rekkehuset er det adkomst via en gruset gårdsplass og et overbygd inngangsparti.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utvendig generelt:

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Nedløp, renner og beslag er i stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har nyere stående bordkledning skiftet i forbindelse med etterisolering av boligen. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2013, 2 nye vinduer i oppholdsrom kjeller er fra 2015 og kjøkkenvindu fra 2010 Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Terrasse på ca. 25 m2 oppført i trekonstruksjon. Rekkverk

med stående spiler. Det er adkomst til terrassen fra stue. Treplattung/trapp ved inngangsdør.

Innvendig generelt:

Innvendig er det gulv av parkett i stue, kjøkken og soverom, fliser i entre og gang og teppe på oppholdsrom i kjeller. Veggene har malte panel plater. Innvendige tak har malte panel plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Sikringsskapet er plassert i innerste oppholdsrom i kjeller og inneholder overbelastningsvern, fordelingskurser og strømmåler.

Bygningssakskyndig

Tom Gaathaug (befaringsdato: Fredag, 13. mars 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

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

2026. Byttet vifte på vaskerom.

2013. Totalrenovert baderom i hovedetasje. Nytt sluk, bunnmembran og wediplater med smøremembran på vegger. Arbeid gjort av både Brødrene Brandshaug AS og forrige eier som er håndtverker.

2016. Totalrenoivering av vaskerommet i kjelleren, inkludert innsetting av ny varmtvannstank. Toppmembran med slukmansjett, nytt sluk og baderomsplater på vegger. Arbeid gjort av både Brødrene Brandshaug AS og forrige eier som er håndtverker.

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

2014. Ny kledning og etterisolering.

2010. Nytt decra tak, ukjent hvem som gjorde arbeidet. Dette var ukjent for forrige eier, antas å være gjort med faglærte.

2015. Ny terrasse. Bygd av forrige eier som er faglært.

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

Forrige eier rapporterer å ha opplevd fukt på nordveggen før drenering i 2014.

2014. Nordsiden av huset ble drenert av forrige eier som er faglært.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

2013. 2013 ble det lagt inn ny hovedstrømsledning av Lier everk.

2013. Nytt sikringsskap med nye sikringer.

2013. Elektrisk anlegg er nytt i perioden 2013-2018,

gjennomført av faglærte kolleger av tidligere eier.

2020. Installert dedikert kontakt til elbil med egnet sikring.

2021. Byttet downlights i hovedetasje og installert nye stikk.

2023. Installert varmepumpe.

2024. Byttet lys i speilskap på bad og lagt nettverkskabel til kontor.

2026. Byttet tre dimmere i kjeller.

- Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Det har vært behov for å stake avløpsrør som følge av at det er spylt ned ikke egnede materialer. Dette er godt kommunisert med nabo som er på samme rør.

2018. Lagt nytt avløpsrør i kjellergulvet.

2013. Byttet vannrør som en del av av totalrenoivering i perioden 2013 - 2016. Både kopper, plast og rør i rør.

- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

2023. Det ble installert varmepumpe, levert av Buskerud Varmepumpeservice AS og det elektriske installert av Select Elektro AS.

- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Det har vært et åpent avvik om brennbart material i kontakt med pipe. Dette ble lukket etter forrige inspeksjon ved å installere en inspeksjonsluke.

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

Det er tatt rotter i feller utenfor boligen, under inngangsparti, sist i 2023. Har aldri sett tegn til skadedyr i boligen.

- Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadsplichtige tiltak? Boligen har ferdigattest fra 05.11.1959. Det foreligger ingen ytterligere dokumentasjon hos Lier kommune på arbeid utført etter den gang. Søknad er sendt for omregulering av kjellerrom til oppholdsrom og er på nåværende tidspunkt under behandling.

- Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til

boligrom?

2013. I perioden 2013 - 2018 ble kjeller totalrenovert.

Gjennomført av forrige eier som er faglært. Det er i 2026 sendt søknad for å få arbeidet godkjent omregulert til oppholdsrom.

- Er det utført radonmåling?

Radonmåling ble gjennomført 25.10.25-26.01.26 i stue i

hovedetasje og i hobbyrom i kjeller. Målt årsmiddel til 57

Bq/m3 og 53 Bq/m3, som er under tiltakskrav.

Innhold

Rekkehuset går over to plan og består av;

Kjeller: gang, bad, kjellerstue, soverom og bod.

1. etasje: entré, kjøkken, bad, stue og to soverom.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 67 kvm

Total BRA: 67 kvm

1. etasje

BRA-i: 81 kvm

Total BRA: 81 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 25 kvm

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

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:

Entreen har flislagt gulv, lysmalte panelvegger og downlightsbelysning i taket. Plass til kommode, knaggrekke og skoskap.

Stuens planløsning gir rom for både spisebord og sofaplass

med tilhørende TV-seksjon. Det er peisovn i hjørnet,

varmepumpe som ble installert i 2023 og nyere panelovner.

Det er malte panelvegger, downlightsbelysning i taket og

parkett på gulvet. De store vinduene slipper inn mye dagslys

og gir en fin kontakt med terrassen som ligger utenfor.

Kjøkkenet ligger i et eget rom og har plass til spisebord ved

vinduet. Takhøy innredning med profilerte fronter, flisplater

mellom overskap og laminat benkeplate, skapbelysning samt

dobbel kum. Det er opplegg for oppvaskmaskin og integrert

platetopp, micro og ovn.

Badet i hovedetasjen ble totalrenovert i 2013. Et pent bad med

flislagte overflater, behagelig gulvvarme og downlights i

paneltaket. Utstyrt med regnfallsdusj bak doble dører, dobbel servant med skuffeseksjon under, speilskap med belysning og vegghengt toalett.

I 1. etasje ligger to gode soverom, begge med parkettgulv og malte panelvegger i lune farger. Plass til seng, nattbord og garderobeskap.

Kjeller:
Bad/vaskerom i kjeller ble totalrenovert i 2016, inkludert innsetting av ny varmtvannstank. Toppmembran med slukmansjett, nytt sluk og baderomsplater på vegger. Det er dekorative fliser på gulvet med underliggende varme samt downlightsbelysning i taket. Utstyrt med skålservant over servantskap, speilskap, badekar med dusj, toalett og vaskeniske med skap, benk og opplegg for vask/tørk under benken.

Ytterligere ett soverom nede av god størrelse med tilliggende innvendig bod. I kjelleretasjen ligger også et hyggelig oppholdsrom, som passer perfekt som en ekstra TV-stue for familien.

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

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

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

Boligen har fått følgende TG2:
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Vinduer: På ett av vinduene er vannbrettet kun delvis beslått med blikk. Det er også registrert manglende mellomrom mellom omramming og vannbrett.
- Overflater: Flis i gang inn mot overgang til parkett er løs og fuge smuldrer. Stedvis noe stor punktviss slitasje på parkett i stue.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjeller.
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Innvendig trapp: Det er liten frihøyde i trappeløp. I tillegg ble det observert at trappen mangler håndløper på begge sider.
- Vannledninger: Tilgjengelighet til vannfordelingsskap er ikke

tilfredsstillende.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Kjøkken: Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Det er påvist svelling i dekkside ved oppvaskmaskin ned mot gulv.
- Bad: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det ble registrert bom/hulrom i enkelte gulvfliser ved døren. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det ble observert avleiringer og misfarging i slukområdet.

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming via panelovner og varmekabler på bad. Varmepumpe.
Peisovn i stue.

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

Info energiklasse
Gul E
Komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

805.796,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.223.182,- for 2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp for vann og avløp i 2025. Vannmåler er installert, og avgift vil variere etter forbruk.

Kommunale avgifter

11.857,- for 2025

Andre utgifter

Renovasjon - kr. 5201,- pr. år. Fordelt på to terminer.
Brann- og tilsynsavgift - kr. 608,- pr. år.
Internett + tv ca. kr. 1339,- pr. mnd.
Husforsikring - Selger har betalt ca. kr. 10.121,- pr. år.
Strømbruk - ca. 13.500 kWh pr. år. Det er tegnet Norges pris på strømmen.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 05.11.1959 + godkjent søknad om bruksendring av to rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel datert 2026.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3312/15/256:
20.10.1981 - Dokumentnr: 407289 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

17.01.1958 - Dokumentnr: 400228 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3312 Gnr:15 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1540127 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0626 Gnr:15 Bnr:256

01.01.2024 - Dokumentnr: 383698 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3049 Gnr:15 Bnr:256

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig - konsentrert småhusbebyggelse, ved reguleringsplanen for Nøste datert 1994. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger tilsynsrapport fra Drammensregionens brannvesen IKS med siste tilsyn utført 28.02.2024 og siste feiing utført 13.09.2021. Manglet husstige i 2025.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kjerneinformasjon

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

137 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

138 590,00 (Omkostninger totalt)

5 638 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med

fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses

som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling

av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Ingvild Bysting
Fredrik Bysting

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglrs vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr 45.000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr.

16.900,-, oppgjørshonorar kr. 6.950,-, kredittkostnad, grunnbok, e-signeringskost. kr 5.000,-, visninger kr. 3500,-, og markedsføringspakke kr. 22.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing, sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer etc.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

VEDLEGG



Tilstandsrapport

- Rekkehus
- Baches vei 39, 3413 LIER
- LIER kommune
- gnr. 15, bnr. 256

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 13.03.2026 Rapportdato: 17.03.2026 Oppdragsnr.: 20064-1148 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: OC1624
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 bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige 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.: 20064-1148

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 2 av 28

Baches vei 39, 3413 LIER
Gnr 15 - Bnr 256
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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 takstingeniører 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.: 20064-1148

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 3 av 28

Baches vei 39, 3413 LIER
Gnr 15 - Bnr 256
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



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.

	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.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	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.
	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.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 20064-1148

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 4 av 28

Baches vei 39, 3413 LIER
Gnr 15 - Bnr 256
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i hovedsak oppgradert og fremstår jevnt vedlikeholdt, men det er registrert flere moderate avvik med behov for oppfølging. De viktigste forholdene gjelder enkelte våtromsdetaljer, bortledning av takvann ved grunnmur, begrenset tilgang til vannfordelingsskap, lokal fuktskade ved kjøkken og vedlikeholdsbehov på enkelte utvendige bygningsdeler.

Rekkehus - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp, renner og beslag er i stål
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har nyere stående bordkledning skiftet i forbindelse med etterisolering av boligen
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2013, 2 nye vinduer i oppholdsrom kjeller er fra 2015 og kjøkkenvindu fra 2010
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Terrasse på ca. 25 m2 oppført i trekonstruksjon. Rekkverk med stående spiler. Det er adkomst til terrassen fra stue.
Treplatting/trapp ved inngangsdør

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett i stue, kjøkken og soverom, fliser i entre og gang og teppe på oppholdsrom i kjeller. Veggene har malte panel plater. Innvendige tak har malte panel plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Gulvet har parkett og har teppe. Veggene har plater og betong/mur.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i hjørne på trimrom ut mot gårdsplass.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.
Tretrapp med trinn kledd med parkett
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon mottatt.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 2:00 i nedsenk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm.
Det er plastsluk og banemembran med udokumentert utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i gang tilstøtende bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk

er målt til 2-3 mm pr m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm til topp terskel.
Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse.
Rommet har servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Funn:
Hulltaking er ikke foretatt. Tilliggende konstruksjoner til våtrommet ble kontrollert via eksisterende inspeksjonsluke bak vannfordelingsskap på den eneste vegg med lett konstruksjon.
Øvrige vegger er av mur. Det ble utført fuktkvotemåling i bunnsvill i tilgjengelig kontrollpunkt, med målt verdi på 10 vekt-%.

Konsekvens:

Målt verdi i tilgjengelig kontrollpunkt tilsier tørre forhold i undersøkt del av konstruksjonen. Det ble dermed ikke registrert indikasjoner på fuktpåvirkning i målt område ved befaringen. Kontrollomfanget er likevel begrenset til tilgjengelig inspeksjonsåpning, og skjulte forhold i øvrige konstruksjoner kan ikke vurderes utover dette.

Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige ut fra målingene i kontrollen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i innerste oppholdsrom i kjeller og inneholder overbelastningsvern, fordelingskurser og strømmåler .

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Det er observert utvendig fuktsikring/grunnmursplast på synlige deler av grunnmuren. Opplyst drenering fra 2014 tilsier at forventet levetid ikke er overskredet
Bygningen har betonggrunnmur.
Boligen ligger i noe skrånede terreng.
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. På grunn av anleggets ukjente alder og tilstand, anbefales det å utføre en kamerainspeksjon for å kartlegge den faktiske tilstanden.
Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire iht. offentlig kartgrunnlag. Dette er en generell aktsomhetsopplysning og ikke dokumentasjon på konkret fare ved eiendommen.
Opplysningen kan ha betydning ved terrenginngrep, byggearbeider eller andre tiltak som påvirker grunnforholdene.

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

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i innvendig trappeløp. Dette gir økt

Oppdragsnr.: 20064-1148

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 5 av 28

Baches vei 39, 3413 LIER
Gnr 15 - Bnr 256
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

risiko for fall ved bruk av trappen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

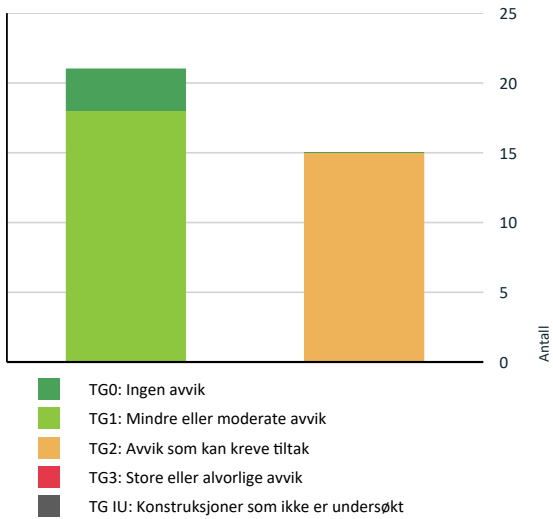
Baches vei 39, 3413 LIER
Gnr 15 - Bnr 256
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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 lett seg bringe på det rene og kan være feil.
Nivå for gjennomføringen er "Tilstandsrapport for boligsalg - bransjestandard anbefalt av Norsk takst".

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- !

Utvendig > Takteking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er avvik:

[Gå til side](#)

Taktekking er opplyst fornyet med Decra i 2010. Ved visuell kontroll fra bakken ble det ikke registrert betydelige skader på selve taktekingen. Det ble derimot observert skade og vedlikeholdsbehov i treverk ved takutstikk/vindskibord på gavl. Det foreligger ikke opplysninger om at undertaket er skiftet, og dette vurderes derfor som eldre enn taktekingen. Taket er kun kontrollert fra bakkenivå.

- !

Utvendig > Nedløp og beslag
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

[Gå til side](#)

Ved befaring ble det observert takrenner og nedløp uten tydelige større skader ved visuell kontroll fra bakken. Nedløp avsluttes imidlertid ved grunnmur/terreng, og kontrollert videre bortledning av vann bort fra bygningen er ikke dokumentert. Det ble også observert fukt-/smussmerker nederst på grunnmur ved nedløpspunkt. Videre ble det observert at snøfangere mangler på deler av takflaten. Det ble ikke registrert klare avvik i synlige beslagsløsninger rundt takdetaljer fra bakkenivå.

- !

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

[Gå til side](#)

Ved kontroll av takkonstruksjon/loft ble det observert enkelte fuktskjolder og misfarging på undertak og trekonstruksjoner. Luftingen i takkonstruksjonen fremsto som god ved befaringen. Det ble ikke målt fuktighet i de kontrollerte områdene, og det ble ikke observert vesentlige skjevheter, nedbøyninger eller sikre råteskader.

- !

Utvendig > Vinduer
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
På ett av vinduene er vannbrettet kun delvis beslått med blikk. Det er også registrert manglende mellomrom mellom omramming og vannbrett

[Gå til side](#)

- !

Innvendig > Overflater
Det er avvik:
Flis i gang inn mot overgang til parkett er løs og fuge smuldrer. Stedvis noe stor punktvis slitasje på parkett i stue

[Gå til side](#)

- !

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.

[Gå til side](#)

Baches vei 39, 3413 LIER
Gnr 15 - Bnr 256
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert høydeforskjell i stue på inntil 15 mm innenfor 2 meter og opp til 30 mm målt gjennom hele rommet

Det er påvist svelling i dekkside ved oppvaskmaskin ned mot gulv. Forholdet tyder på tidligere eller gjentatt fuktpåvirkning i utsatt område ved kjøkkeninnredningen.

	Innvendig > Pipe og ildsted Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevange er kledd inn i kjeller. Det er montert inspeksjonsluke i veggen og forholdet er godkjent av brannvesenet jf tilbakemelding etter tilsyn datert 26.11.2025	Gå til side
	Innvendig > Innvendige trapper Det er liten frihøyde i trappeløp Det er registrert lav frihøyde i trappen til kjeller. Målt høyde fra trinn til underkant av kantbjelke i utsparingen er ca. 172 cm. I tillegg ble det observert at trappen mangler håndløper på begge sider.	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger Det er avvik: Tilgjengelighet til vannfordelingsskap Vannfordelingsskap er plassert bak varmtvannsbereder. Avstanden er så begrenset at skapet ikke kan åpnes tilstrekkelig for normal visuell kontroll inn i skapet. Dette vanskeliggjør inspeksjon, kontroll og vedlikehold av installasjonen. TG2 settes fordi tilgjengeligheten til vannfordelingsskapet ikke er tilfredsstillende.	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger. Ledningene vurderes derfor som antatt opprinnelige. Det er videre opplyst at avløp tidligere har vært staket etter at det er spylt ned uegnede materialer. Det ble ikke observert eller opplyst tegn til trykkfall eller svekket effekt på utvendig vannledning ved befaring.	Gå til side
	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.	Gå til side

Oppdragsnr.: 20064-1148

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 8 av 28

Baches vei 39, 3413 LIER
Gnr 15 - Bnr 256
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1958

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 og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026

Ombygging

Godkjent bruksendring i kjeller

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger registrert hos Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall:

2010

Kilde:

Egenerklæring

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er avvik:

Taktekking er opplyst fornyet med Decra i 2010. Ved visuell kontroll fra bakken ble det ikke registrert betydelige skader på selve taktekkingen. Det ble derimot observert skade og vedlikeholdsbehov i treverk ved takutstikk/vindskibord på gavl. Det foreligger ikke opplysninger om at undertaket er skiftet, og dette vurderes derfor som eldre enn taktekkingen. Taket er kun kontrollert fra bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Konsekvens:

Selv om selve taktekkingen fremstår uten større synlige skader, gir eldre undertak og vedlikeholdsbehov i tilstøtende treverk økt risiko for redusert levetid og behov for oppfølging. Skadet treverk ved takutstikk kan utvikle seg videre dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll og utbedring av skadet treverk ved takutstikk/vindskibord. Videre bør taket følges opp med jevnlig vedlikehold og kontroll av beslag, avslutninger og tilhørende detaljer. Ved framtidige arbeider bør undertakets tilstand vurderes nærmere.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag er i stål

Vurdering av avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Ved befaring ble det observert takrenner og nedløp uten tydelige større skader ved visuell kontroll fra bakken. Nedløp avsluttes imidlertid ved grunnmur/terreng, og kontrollert videre bortledning av vann bort fra bygningen er ikke dokumentert. Det ble også observert fukt-/smusismerker nederst på grunnmur ved nedløpspunkt. Videre ble det observert at snøfangere mangler på deler av takflaten. Det ble ikke registrert klare avvik i synlige beslagsløsninger rundt takdetaljer fra bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Oppdragsnr.: 20064-1148

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 9 av 28

Baches vei 39, 3413 LIER
Gnr 15 - Bnr 256
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Konsekvens:
Mangelfull bortledning av vann fra nedløp ved grunnmur kan gi økt fuktbelastning på grunnmur og terreng. Det er observert manglende snøfangere på deler av taket, men ut fra takets slake fall og ru tekking er dette ikke alene vurdert som et sikkert avvik. Behovet må ses i sammenheng med konkret fare for snø- og isras mot arealer med ferdsel.

Tiltak:
Det anbefales å bedre bortledning av takvann bort fra grunnmur. Eventuelt behov for snøfangere bør vurderes konkret ut fra rasfare og bruk av arealene under takflatene.

TO 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har nyere stående bordkledning skiftet i forbindelse med etterisolering av boligen

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ved kontroll av takkonstruksjon/loft ble det observert enkelte fuktskjolder og misfarging på undertak og trekonstruksjoner. Luftingen i takkonstruksjonen fremsto som god ved befaringen. Det ble ikke målt fuktighet i de kontrollerte områdene, og det ble ikke observert vesentlige skjevheter, nedbøyninger eller sikre råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:
Registrerte fuktskjolder viser at konstruksjonen tidligere kan ha vært utsatt for fuktpåvirkning. Siden det ikke ble målt fukt ved befaringen og luftingen fremsto som tilfredsstillende, vurderes forholdet ikke som uttrykk for aktiv skade på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Forholdet anbefales holdt under normalt oppsyn. Ved eventuelle nye tegn til fukt eller lekkasje bør takkonstruksjonen kontrolleres nærmere.



TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2013, 2 nye vinduer i oppholdsrom kjeller er fra 2015 og kjøkkenvindu fra 2010

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

På ett av vinduene er vannbrettet kun delvis beslått med blikk. Det er også registrert manglende mellomrom mellom omramming og vannbrett

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20064-1148

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 10 av 28

Baches vei 39, 3413 LIER
Gnr 15 - Bnr 256
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens:
Svake overganger mellom omramming og vannbrett og mangelfull beslagløsning på vannbrett kan gi økt fuktbelastning på utsatte deler av vindusomrammingen over tid. Dersom forholdet ikke utbedres, kan dette redusere levetiden og øke risikoen for senere skadeutvikling i tilknyttede tredeler.

Tiltak:
Det anbefales utbedring av overgang omramming/vannbrett på vinduene, samt komplettering/forbedring av beslag på vannbrett der dette er mangelfullt utført.

TO 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 25 m2 oppført i trekonstruksjon. Rekkverk med stående spiler. Det er adkomst til terrassen fra stue. Treplattning/trapp ved inngangsdør

INNENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett i stue, kjøkken og soverom, fliser i entre og gang og teppe på oppholdsrom i kjeller. Veggene har malte panel plater. Innvendige tak har malte panel plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flis i gang inn mot overgang til parkett er løs og fuge smuldrer. Stedvis noe stor punktvis slitasje på parkett i stue

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:
Løs flis og sviktende fuger kan føre til videre skadeutvikling, redusert overflatekvalitet og økt risiko for at flis løsner ytterligere. Forholdet kan også gi mindre snublefare i overgangssonen. Slitasjen på parkett i stue er i hovedsak av estetisk karakter og påvirker primært overflatens utseende.

Tiltak:
Løs flis og skadet fugemasse i gang anbefales utbedret for å hindre videre skadeutvikling. Slitt parkett i stue kan vedlikeholdes eller overflatebehandles ved behov.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

Det er registrert høydeforskjell i stue på inntil 15 mm innenfor 2 meter og opp til 30 mm målt gjennom hele rommet

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.: 20064-1148

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 11 av 28

Baches vei 39, 3413 LIER
Gnr 15 - Bnr 256
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

TO 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pipevange er kledd inn i kjeller. Det er montert inspeksjonsluke i veggen og forholdet er godkjent av brannvesenet jf tilbakemelding etter tilsyn datert 26.11.2025

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Konsekvens:

Manglende ildfast plate under sot-/feieluke gir økt risiko for varmpåvirkning eller gnister mot brennbart gulv ved feiing, sotuttak eller bruk. Forholdet ved innkledd pipevange vurderes isolert sett som fulgt opp på bakgrunn av fremlagt dokumentasjon, men innkledning gir fortsatt mer begrenset innsyn enn en helt fri pipevange.

Tiltak:

Det anbefales å montere ildfast plate på gulv under sot-/feieluke i samsvar med gjeldende krav og produsent-/faglige anbefalinger. Utføres snarlig av eier/fagkyndig montør. Dokumentasjon fra brannvesen på lukket avvik bør oppbevares sammen med boligens øvrige dokumentasjon.

TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett og har teppe. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i hjørne på trimrom ut mot gårds plass. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.



TO 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med trinn kledd med parkett

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er registrert lav frihøyde i trappen til kjeller. Målt høyde fra trinn til underkant av kantbjelke i utsparingen er ca. 172 cm.

I tillegg ble det observert at trappen mangler håndløper på begge sider.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 20064-1148

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 12 av 28

Baches vei 39, 3413 LIER
Gnr 15 - Bnr 256
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Konsekvens:

Lav frihøyde øker risikoen for at brukere slår hodet ved ferdsl i trappen. Manglende håndløpere reduserer sikkerheten og støttemuligheten ved opp- og nedgang, og øker fallrisikoen. Siden dette er boligens eneste innvendige trapp, får forholdet større praktisk betydning i daglig bruk.

Tiltak:

Det anbefales å etablere håndløper. Videre anbefales det å vurdere tiltak for å bedre eller tydelig markere den lave frihøyden ved kantbjelken, for eksempel varslings/merking eller ombygging dersom dette er praktisk gjennomførbart.



TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon mottatt.

Årstall: 2013

Kilde: Egenerklæring



1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2013

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 20064-1148

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 13 av 28

Baches vei 39, 3413 LIER
Gnr 15 - Bnr 256
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 2:00 i nedsenk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm.

Årstall: 2013 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det ble registrert bom/hulrom i enkelte gulvfliser ved døren.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Konsekvens:

De målte fallforholdene og høydeforskjellen ved terskel tilsier at gulvet i hovedsak leder vann mot sluk og har tilfredsstillende oppkant mot tilstøtende rom. Bom i fliser ved døren kan over tid gi redusert heft, risiko for løs flis og lokal skadeutvikling, men dette innebærer ikke nødvendigvis funksjonssvikt i tettesjiktet.

Tiltak:

Bomregistrerte fliser ved døren bør holdes under observasjon og utbedres dersom fliser løsner, fuger sprekker eller det oppstår videre skadeutvikling.

1. ETASJE > BAD

1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med udokumentert utførelse

Årstall: 2013 Kilde: Egenerklæring



1. ETASJE > BAD

2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2013 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

På badet er det montert vegghengt toalett med innebygget susterne. Ved befaringen ble det ikke observert synlig dreneringshull eller annen løsning som tydelig synliggjør lekkasje fra kasse for innebygget susterne

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Oppdragsnr.: 20064-1148

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 14 av 28

Baches vei 39, 3413 LIER
Gnr 15 - Bnr 256
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Konsekvens:

Manglende synlig lekkasjevarsling fra innebygget susterne kan medføre at en eventuell lekkasje blir senoppdaget. Dette kan øke risikoen for fuktpåvirkning og skjulte skader i konstruksjonen før forholdet blir oppdaget.

Tiltak:

Det anbefales å etablere løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne

1. ETASJE > BAD

1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2013 Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i 1 gang tilstøtende bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Årstall: 2013 Kilde: Egenerklæring



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

Årstall: 2016 Kilde: Egenerklæring

Oppdragsnr.: 20064-1148

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 15 av 28

Baches vei 39, 3413 LIER
Gnr 15 - Bnr 256
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2016 Kilde: Egenerklæring

KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 2-3 mm pr m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm til topp terskel.

Årstall: 2016 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

På gulvet i bad i kjeller er det målt svake fallforhold flere steder, med registrerte verdier på ca. 1–4 mm/m, herunder ca. 2 mm/m under badekar. Ved dørterskel er det montert feielist. Dersom tettesjiktet føres opp bak denne listen, vurderes høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran ved terskel til ca. 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- 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.
- Et bad med manglende/ redusert 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.

Konsekvens:

Terskelhøyden vurderes i så fall å tilfredsstillende anbefalt nivå, men de svake fallforholdene gir fortsatt risiko for at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk. Dette gjelder særlig ved lekkasje eller vannsøl i mindre tilgjengelige områder.

Tiltak:

Det anbefales å holde oppsyn med om vann blir stående på gulvet ved bruk. Ved framtidig oppgradering av våtrommet bør fallforholdene forbedres. Dersom det er tvil om oppbyggingen ved terskel, bør utførelse og oppkant dokumenteres nærmere.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse.

Årstall: 2016 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 20064-1148

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 16 av 28

Baches vei 39, 3413 LIER
Gnr 15 - Bnr 256
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Det ble observert avleiringer og misfarging i slukområdet. Forholdet kan skyldes tidligere oppstuvning/tilbakeslag eller mangelfull rengjøring, men dette kunne ikke avklares ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet gir ikke i seg selv bevis for aktiv lekkasje eller funksjonssvikt, men kan indikere at sluket tidligere har vært utsatt for belastning eller oppstuing/tilbakeslag.

Tiltak: Sluket anbefales rengjort og holdt under observasjon. Ved gjentatt treg avrenning eller mistanke om oppstuvning bør forholdet undersøkes nærmere av rørlegger



KJELLER > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016 Kilde: Egenerklæring

KJELLER > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2026 Kilde: Egenerklæring

KJELLER > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Funn:

Hulltaking er ikke foretatt. Tilliggende konstruksjoner til våtrommet ble kontrollert via eksisterende inspeksjonsluke bak vannfordelingsskap på den eneste veggen med lett konstruksjon. Øvrige vegger er av mur. Det ble utført fuktvotemåling i bunnsvill i tilgjengelig kontrollpunkt, med målt verdi på 10 vekt-%.

Konsekvens:

Målt verdi i tilgjengelig kontrollpunkt tilsier tørre forhold i undersøkt del av konstruksjonen. Det ble dermed ikke registrert indikasjoner på fuktpåvirkning i målt område ved befaringen. Kontrollomfanget er likevel begrenset til tilgjengelig inspeksjonsåpning, og skjulte forhold i øvrige konstruksjoner kan ikke vurderes utover dette.

Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige ut fra målingene i kontrollen

Oppdragsnr.: 20064-1148

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 17 av 28

Baches vei 39, 3413 LIER
Gnr 15 - Bnr 256
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er påvist svelling i dekkside ved oppvaskmaskin ned mot gulv. Forholdet tyder på tidligere eller gjentatt fuktpåvirkning i utsatt område ved kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Konsekvens:

Svelling i innredningsmateriale viser at materialet har vært utsatt for fukt. Forholdet kan skyldes tidligere lekkasje, vannsøl eller annen fuktbelastning fra oppvaskmaskin eller tilstøtende område. Skaden er i seg selv lokal, men kan indikere at området bør følges opp nærmere for å avklare om det foreligger aktiv lekkasje eller kun eldre skade. Det ble ikke målt fuktighet i området ved befaringen

Tiltak:

Det anbefales å kontrollere tilkoblinger, avløp, lekkasjesikring og området rundt oppvaskmaskinen nærmere for å avklare om det foreligger aktiv eller tilbakevendende fuktbelastning. Skadet dekkside bør skiftes eller utbedres ved behov.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilgjengelighet til vannfordelingsskap

Vannfordelingsskap er plassert bak varmtvannsbereder. Avstanden er så begrenset at skapet ikke kan åpnes tilstrekkelig for normal visuell kontroll inn i skapet. Dette vanskeliggjør inspeksjon, kontroll og vedlikehold av installasjonen. TG2 settes fordi tilgjengeligheten til vannfordelingsskapet ikke er tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 20064-1148

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 18 av 28

Baches vei 39, 3413 LIER
Gnr 15 - Bnr 256
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Konsekvens:

Begrenset tilgjengelighet vanskeliggjør inspeksjon, kontroll og vedlikehold av installasjonen. Eventuelle lekkasjer, avvik eller behov for service inne i skapet kan dermed bli vanskeligere å oppdage og følge opp.

Tiltak:

Det anbefales å etablere bedre tilgjengelighet til vannfordelingsskapet slik at skapet kan åpnes og inspiseres på normal måte. Tiltak bør vurderes av fagkyndig/rørlegger.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i innerste oppholdsrom i kjeller og inneholder overbelastningsvern, fordelingskurser og strømmåler .

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013 Selger opplyser at det elektriske anlegget i hovedsak er nytt i perioden 2013–2018. Det er videre opplyst at det i 2013 ble lagt inn ny hovedstrømsledning av Lier E-verk, og montert nytt sikringsskap med nye sikringer av Borgen elektriske.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Selger opplyser flere arbeider utført av registrerte virksomheter, blant annet Lier E-verk, Borgen elektriske, BDM Elektro AS, Arro Elektro AS, Select Elektro AS og Boligelektrikeren AS. Samtidig opplyses det at det elektriske anlegget i perioden 2013–2018 ble gjennomført av “faglærte kolleger av tidligere eier”, og utførende firma er oppgitt som ukjent. Dette gjør at det ikke kan bekreftes fullt ut at alle arbeider er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Oppdragsnr.: 20064-1148

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 19 av 28

Baches vei 39, 3413 LIER
Gnr 15 - Bnr 256
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Ifølge egenerklæringen opplyses dokumentasjon å foreligge for:

ny hovedstrømsledning fra 2013

elbilkontakt med egnet sikring fra 2020

downlights og nye stikk fra 2021

varmepumpe / elektrisk installasjon fra 2023

lys i speilskap og nettverkskabel fra 2024

bytte av tre dimmere i kjeller fra 2026

Det er derimot opplyst at dokumentasjon ikke foreligger for nytt sikringsskap med nye sikringer fra 2013 og for arbeidene der “elektrisk anlegg er nytt i perioden 2013–2018” med ukjent utførende firma.

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?
Nei

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9.

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

Inntak og sikringsskap

10.

Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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 Selger opplyser at det elektriske anlegget i hovedsak er nytt i perioden 2013–2018. Det er videre opplyst om ny hovedstrømsledning i 2013 med dokumentasjon, nytt sikringsskap i 2013 uten dokumentasjon, og flere senere elektriske arbeider i 2020, 2021, 2023, 2024 og 2026 med opplyst dokumentasjon. Samtidig er en vesentlig del av anlegget opplyst utført i perioden 2013–2018 av “faglærte kolleger av tidligere eier”, med ukjent utførende firma og uten dokumentasjon. Selger opplyser ellers at det ikke er kjent feil på det elektriske anlegget.

Manglende dokumentasjon på sentrale deler av elanlegget, herunder nytt sikringsskap og større arbeider utført i perioden 2013–2018, gir usikkerhet om utførelse, omfang og sporbarhet. Selv om det ikke er opplyst om varmgang, hyppig utløsning av sikringer eller andre kjente feil, gir dokumentasjonsmangelen og ukjent utførende firma økt usikkerhet med tanke på elsikkerhet og behov for kontroll.

Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgår utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Særlig bør sikringsskap, kurser og arbeider opplyst utført i perioden 2013–2018 kontrolleres nærmere.

Generell kommentar

Det understrekes at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse og derfor ikke har foretatt en full teknisk tilstandsvurdering. Vurderingen er basert på spørsmål stilt til eier om anlegget generelt, samt observasjoner av inntak og sikringsskap. Det kan være feil i installasjonen som ikke er avdekket på grunn av begrensningene ved inspeksjonen og mangelen på spesifikk elektrofaglig kompetanse.

Oppdragsnr.: 20064-1148

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 20 av 28

BACHES VEI 39

Vedlegg

Baches vei 39, 3413 LIER
Gnr 15 - Bnr 256
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng’

Beskrivelse

Det er observert utvendig fuktsikring/grunnmursplast på synlige deler av grunnmuren. Opplyst drenering fra 2014 tilsier at forventet levetid ikke er overskredet

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i noe skrånede terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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. På grunn av anleggets ukjente alder og tilstand, anbefales det å utføre en kamerainspeksjon for å kartlegge den faktiske tilstanden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger. Ledningene vurderes derfor som antatt opprinnelige. Det er videre opplyst at avløp tidligere har vært staket etter at det er spylt ned uegnede materialer. Det ble ikke observert eller opplyst tegn til trykkfall eller svekket effekt på utvendig vannledning ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Konsekvens:

Høy alder på utvendige vann- og avløpsledninger gir økt risiko for slitasje, redusert funksjon og behov for tiltak over tid. Opplysning om tidligere staking viser at det har vært avløpsproblematikk, selv om dette ikke alene dokumenterer feil ved selve utvendige ledninger.

Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på tegn til redusert avløpsfunksjon eller lekkasje, og å innhente nærmere opplysninger om alder og eventuelle tidligere arbeider dersom dette er mulig. Ved tilbakevendende problemer bør utvendige ledninger undersøkes nærmere av fagkyndig, eventuelt med kamerainspeksjon/spylekontroll.

Oppdragsnr.: 20064-1148

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 21 av 28

PROAKTIV.NO

63

Baches vei 39, 3413 LIER
Gnr 15 - Bnr 256
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire iht. offentlig kartgrunnlag. Dette er en generell aktsomhetsopplysning og ikke dokumentasjon på konkret fare ved eiendommen. Opplysningen kan ha betydning ved terrenginngrep, byggearbeider eller andre tiltak som påvirker grunnforholdene.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Baches vei 39, 3413 LIER
Gnr 15 - Bnr 256
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

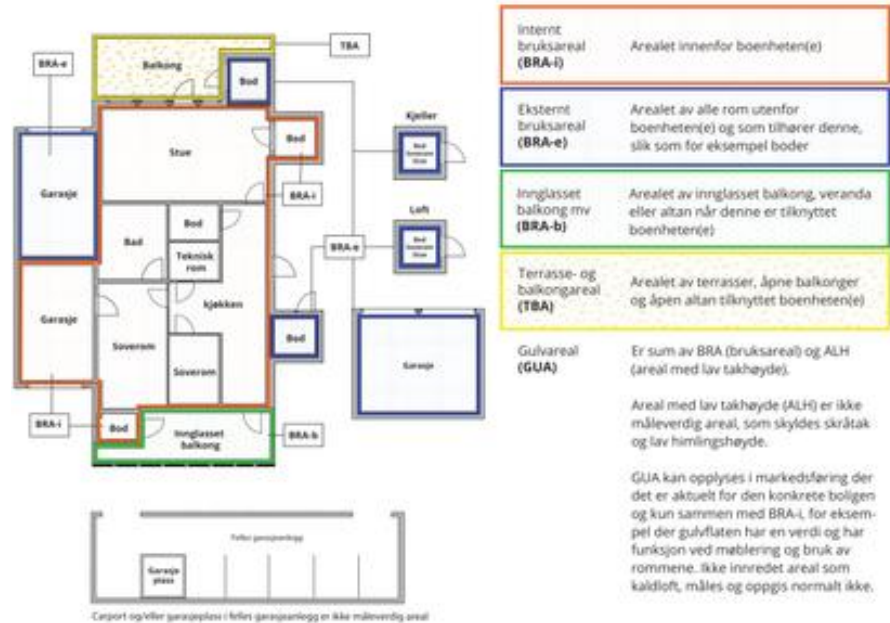
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Baches vei 39, 3413 LIER
Gnr 15 - Bnr 256
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	81			81	25
Kjeller	67			67	
SUM	148				25
SUM BRA	148				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, kjøkken, bad, stue, soverom, soverom 2		
Kjeller	Gang, bad, kjellerstue, soverom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

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.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	139	9

Baches vei 39, 3413 LIER
Gnr 15 - Bnr 256
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Tom Gaathaug	Takstingeniør
	Fredrik Bysting	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	15	256		0	269.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Baches vei 39

Hjemmelshaver

Bysting Fredrik, Bysting Ingvild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Nøste i Lier, i et etablert barnevennlig og et trafikkstille boligstrøk. Kort vei til skoler og barnehager og kollektivtilbud

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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 svakt skrånende terreng. Hage med plen og beplantning og gruset gårdsplass med plass til parkering

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.

Baches vei 39, 3413 LIER
Gnr 15 - Bnr 256
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Bruksendring			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20064-1148

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 26 av 28

Baches vei 39, 3413 LIER
Gnr 15 - Bnr 256
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. 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 TGIU:**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 bruker 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 fem 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 tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 dampspærren 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. riving).

- 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 yttertak 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.

Oppdragsnr.: 20064-1148

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 27 av 28

Baches vei 39, 3413 LIER
Gnr 15 - Bnr 256
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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/OC1624>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 20064-1148

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 28 av 28



Egenerklæring

Baches vei 39, 3413 LIER

11 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Baches vei 39	Baches vei 39	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2019

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.

7 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Bysting, Ingvild

Selger

Bysting, Fredrik

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 egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

2026

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet vifte på vaskerom.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Boligelektrikeren

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2

Årstall

2013

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovert baderom i hovedetasje. Nytt sluk, bunnmembran og wediplater med smoremembran på vegger. Arbeid gjort av både Brødrene Brandshaug AS og forrige eier som er håndtverker.

2.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Brødrene Brandshaug AS

2.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2

Årstall

2016

2.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært



2.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovert vaskerommet i kjelleren, inkludert innsetting av ny varmtvannstank. Toppmembran med slukmansjett, nytt sluk og baderomsplater på vegger. Arbeid gjort av både Brødrene Brandshaug AS og forrige eier som er håndtverker.

2.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Brødrene Brandshaug

2.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

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

2014

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny kledning og etterisolering

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Forrige eier

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2010

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt decra tak, ukjent hvem som gjorde arbeidet. Dette var ukjent for forrige eier, antas å være gjort med faglærte.

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent

4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

4.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2

Årstall



2015

4.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Ny terrasse. Bygd av forrige eier som er faglært.

4.3.5

Hvilket firma utførte jobben?
Forrige eier

4.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.

6

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

7

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

Beskriv omfanget
Forrige eier rapporterer å ha opplevd fukt på nordveggen før drenering i 2014.

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
2014

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Nordsiden av huset ble drenert av forrige eier som er faglært.

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Forrige eier

8.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

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

10.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2

Årstall
2013

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
I 2013 ble det lagt inn ny hovedstrømsledning av Lier everk.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Lier E-verk

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.2.2

Årstall
2013

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Nytt sikringsskap med nye sikringer.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Borgen elektriske

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

10.3.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.3.2

Årstall
2013

10.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Elektrisk anlegg er nytt i perioden 2013-2018, gjennomført av faglærte kolleger av tidligere eier.

10.3.5

Hvilket firma utførte jobben?
Ukjent

10.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

10.4.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid



10.4.2

Årstall

2020

10.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert dedikert kontakt til elbil med egnet sikring.

10.4.5

Hvilket firma utførte jobben?

BDM Elektro AS

10.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.5.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.5.2

Årstall

2021

10.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.5.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet downlights i hovedetasje og installert nye stikk.

10.5.5

Hvilket firma utførte jobben?

Arro Elektro AS

10.5.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.6.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.6.2

Årstall

2023

10.6.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.6.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert varmepumpe.

10.6.5

Hvilket firma utførte jobben?

Select Elektro AS

10.6.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.7.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.7.2

Årstall

2024

10.7.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.7.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet lys i speilskap på bad og lagt nettverkskabel til kontor.



10.7.5

Hvilket firma utførte jobben?

Arro Elektro AS

10.7.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.8.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.8.2

Årstall

2026

10.8.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.8.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet tre dimmere i kjeller.

10.8.5

Hvilket firma utførte jobben?

Boligelektrikeren AS

10.8.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det har vært behov for å stake avlopsrør som følge av at det er spylt ned ikke egnede materialer. Dette er godt kommunisert med nabo som er på samme rør.

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2018

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt nytt avlopsrør i kjellergulvet.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Brødrene Brandshaug

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid



13.2.2

Årstall
2013

13.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Byttet vannrør som en del av av totalrenovering i perioden 2013 - 2016. Både kopper, plast og rør i rør.

13.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Brødrene Brandshaug

13.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ 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

16.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2

Årstall
2023

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Det ble installert varmepumpe, levert av Buskerud Varmepumpeservice AS og det elektriske installert av Select Elektro AS

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Select Elektro AS

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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



☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det har vært et åpent avvik om brennbart material i kontakt med pipe. Dette ble lukket etter forrige inspeksjon ved å installere en inspeksjonsluke.

Sopp og skadedyr

19

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det er tatt rotter i feller utenfor boligen, under inngangsparti, sist i 2023. Har aldri sett tegn til skadedyr i boligen.

20

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

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Planer og godkjenninger

23

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Boligen har ferdigattest fra 05.11.1959. Det foreligger ingen ytterligere dokumentasjon hos Lier kommune på arbeid utført etter den gang. Søknad er sendt for omregulering av kjellerrom til oppholdsrom og er på nåværende tidspunkt under behandling.

24

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

☒ Ja

☐ Nei

25.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

25.1.2

Årstall
2013

25.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

25.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
I perioden 2013 - 2018 ble kjeller totalrenovert. Gjennomført av forrige eier som er faglært. Det er i 2026 sendt søknad for å få arbeidet godkjent omregulert til oppholdsrom.

25.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Forrige eier



25.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

25.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja

☒ Nei

☐ Nei, ikke søknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Radonmåling ble gjennomført 25.10.25-26.01.26 i stue i hovedetasje og i hobbyrom i kjeller. Målt årsmiddel til 57 Bq/m3 og 53 Bq/m3, som er under tiltakskrav.

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 21712152

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Ingvild Bysting	2026-03-11	Fredrik Bysting	2026-03-11
Identification		Identification	
 Ingvild Bysting		 Fredrik Bysting	

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 henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke 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.



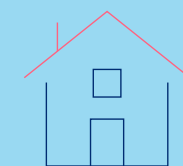
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Baches vei 39, 3413 LIER. Gnr. 15, bnr. 256, i LIER kommune, oppdragsnr.: 1600260080
Megler: Alexander Abelseth, mobil: 97744247, e-post: alexander.abelseth@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Alexander Abelseth

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

PROAKTIV

Drammen og Lier Eiendomsmegling AS

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