

# PROAKTIV



GAMLE RINGERIKSVEI 37



## 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

## TRANBY

Enebolig med moderniseringsbehov i landlig og likevel sentralt område. Store uteplasser med mye sol og åpen utsikt. 3 garasjer. 1,4 måls tomt.



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Gamle Ringeriksvei 37, 3406  
TRANBY

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 148, bnr. 42, i TRANBY  
kommune

**Prisantydning:** 5.950.000,-

**Omkostninger:** 167.740,-

**Totalpris:** 6.117.740,-

**Kommunale avgifter:** 5.809,-

**Eierform:** Eiet

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1969

**Soverom:** 2

**BRA:** 235 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 142 m<sup>2</sup>

**BRA-e:** 93 m<sup>2</sup>

**BRA-b:** 0 m<sup>2</sup>

**TBA:** 71 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** God plass til parkering  
med 5 garasjeplasser og på egen tomt.

**Tomt:** 1454 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: Oransje F.

# INNHold

2	4	24	29
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Boligen i bilder	Plantegninger
32	37	74	77
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	Leder/megler



# TRANBY

**Kommune:** TRANBY / **Område:** Tranby

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

## Beliggenhet

Eneboligen i Gamle Ringeriksvei 37 ligger i et rolig og naturskjønt område rett utenfor Tranby sentrum.

Fra boligen er det kort avstand til barnehager, barne- og ungdomsskolen, legesenter, dagligvarebutikk med postservice, frisør, bensinstasjon, Tranby idrettspark. Det er over hele boligområdet opparbeidet interne gangstier. De videregående skolene i Lier ligger nærmere Drammen, og dit går det skolebuss.

Lier IL er aktive innen bl.a fotball, ski, håndball og e-sport. Egen idrettsplass og idrettshall på Tranby, rett utenfor inngangsdøren. Andre fritidsaktiviteter på Tranby er: Turn, Badmintonklubb, Taekwondo, Innebandy, Skolekorps, Allidrett for barn og Røde Kors. For mer detaljert info om fritidsmuligheter se <https://www.lier.kommune.no> og/eller <https://www.lieril.no>.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Buttedal Linje 62	11 min 🚶 1 km
🚗 Lier stasjon Linje L1, R13	13 min 🚗 8.6 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 3 min 🚗

## DAGLIGVARE

Coop Extra Tranby PostNord	18 min 🚶 1.5 km
Kiwi Lyngåskrysset	21 min 🚶

## VARER/TJENESTER

🛒 Liertoppen Kjøpesenter	8 min 🚗
🏪 Apotek 1 Liertoppen	8 min 🚗

## SPORT

🏠 Tranbyhallen Aktivitetshall	18 min 🚶 1.5 km
⚽ Skjeggerud leke- og ballplass Ballspill	18 min 🚶 1.6 km
🏊 Feel24 Tranby	5 min 🚗
🏊 Actic Liertoppen	8 min 🚗

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Joseph Kellens Vei 11 tjenestebiler - Li...	21 min 🚶
---	----------



Flotte markaområder ligger i nærmiljøet, med perfekte turmuligheter både om vinteren og sommeren. Det kan nevnes bl.a. Glasåsen, Kraftkollen, grusveien på Gamle Ringeriksvei, Vestmarka, Høgdeskogen og Kjekstadmarka. Her finner man milevis med flotte ski, sykkel og turløyper. Det er også kort vei til Liertoppen kjøpesenter og Bauhaus for shoppingmuligheter.

Kort vei til bussholdeplass med kommunikasjon til Oslo,

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

Asker, Drammen og Lierbyen. Togstasjon i Asker sentrum. Lett adkomst til E-18 mot Drammen, Asker og Oslo. 12 minutters kjøring til Asker og Drammen. 30 minutters kjøring til Oslo.

#### Bebyggelse

Området består av eneboliger og noen gårdstun.

#### Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



#### BOLIGMASSE



80% enebolig  
6% rekkehus  
15% annet

#### SKOLER

Hallingstad skole (1-7 kl.) 232 elever, 15 klasser	18 min 1.5 km
Nordal skole (1-7 kl.) 40 elever, 3 klasser	17 min 1.6 km
Hennummarka skole (1-7 kl.) 264 elever, 19 klasser	6 min 2.5 km
Tranby skole (8-10 kl.) 326 elever, 24 klasser	17 min 1.5 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	15 min 11.1 km
Lier videregående skole 550 elever	15 min 11.6 km

#### BARNEHAGER

Tranby andelsbarnehage (1-5 år) 85 barn	18 min 1.5 km
Borgestad barnehage (1-5 år) 50 barn	19 min 1.8 km
Gunnersbråtan barnehage (1-5 år) 55 barn	5 min 2.5 km



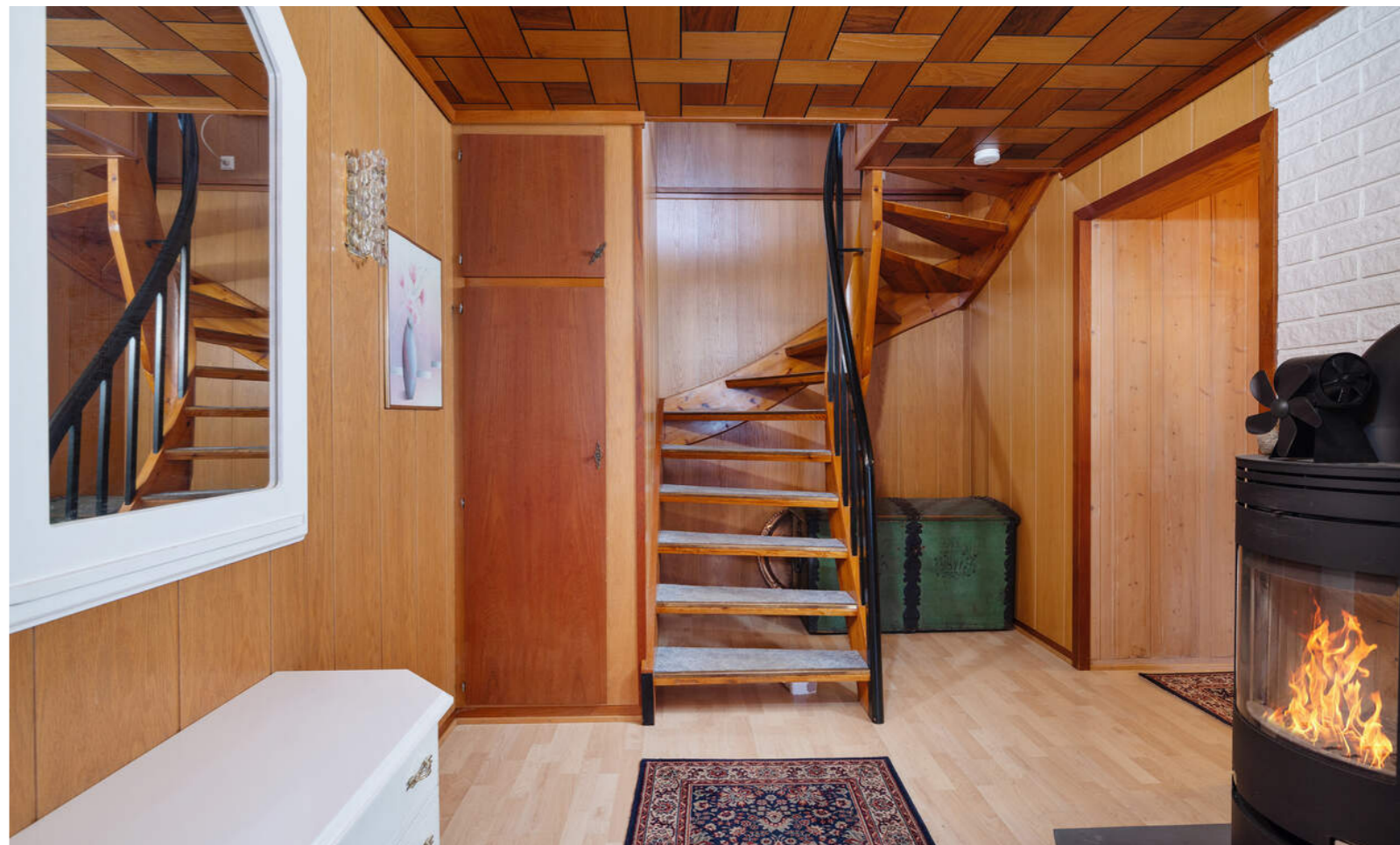


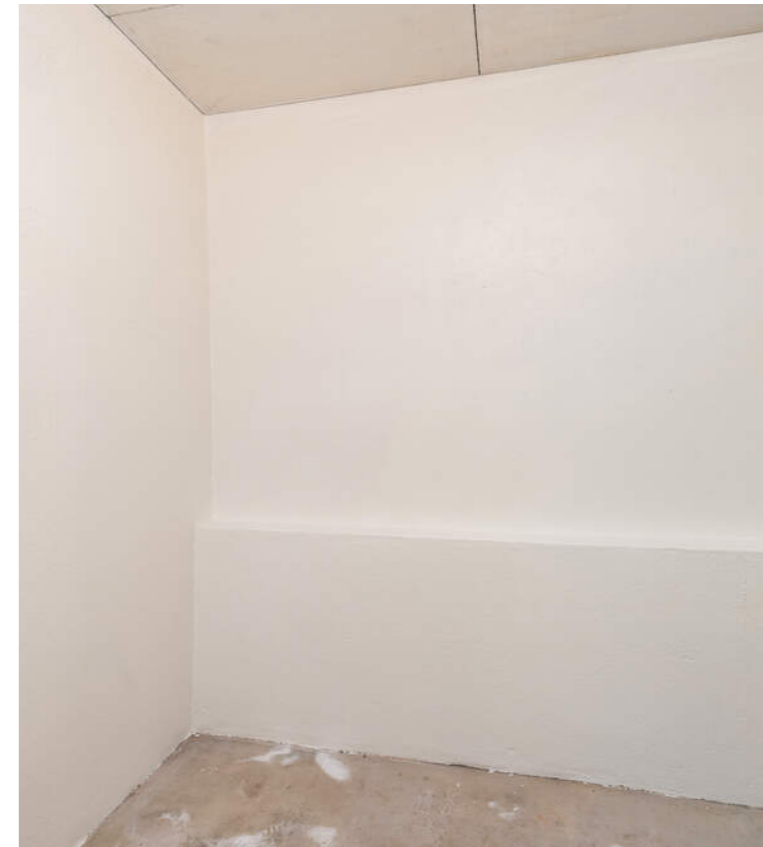














# PRAKTISK INFORMASJON

## Parkering

God plass til parkering med 5 garasjeplasser og på egen tomt.

## Tomtestørrelse

1454 m<sup>2</sup> eiet tomt.

## Beskrivelse av tomt

Stor tomt opparbeidet med hage og stor gårdsplass med mulighet for parkering. Dobbeltgarasje og integrert garasje i huset.

## Adkomst

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Generell beskrivelse av boligen:

Utvendig:

Undertaket er av takbord. Yttertaket er tekket med takstein. Takstein og enkelte lekter er byttet for ca. 10 år siden, ifølge representant. Merk: Det ble registrert fuktmerker i undertaket. Kaldtloft med adkomst via loftsluke. Gangbart gulv på deler av loftet.

Loftkonstruksjonen er fra byggeåret. Luftespalter i gesimser. Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Vinduer med isolerglass, produsert i 1998. Et isolerglassvindu i bad av ukjent eldre dato. For øvrig enkle glassvinduer uten datomerking, fremstår eldre.

Ytterdører i tre, uten datomerking. Verandadører med isolerglass og enkle glass, produsert i 2008, og uten datomerking

Innvendig:

Gulv: Laminat, belegg, teppe og fliser,

Vegger: Malte overflater, panel og strie.

Himling: Malte overflater, panel og takess.

Trapp i trekonstruksjon.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannrør i kobber av eldre dato, og enkelte rør-i-rør.

Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmepumper (luft-til-luft) er montert i underetasjen og i trappeløpet.

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 198 liter, produsert i 2006.

Teglsteinspipe. Peisovn med glassdør i gang og stue.

Plassbygget peis i underetasjen.

Sikringer av jordfeilautomater og automatsikringer.

### Bygningssakkyndiges rapporttype

Tilstandsrapport. Befaring utført av takstmann Martin

Sjønnesen 27.01.2026

### Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

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.

### Innhold

1. etasje: Gang, kjøkken, stue, bad, toalettrom og 2 soverom. Underetasje: Entré, gang, gang 2, 2 boder, kjølerom, vaskerom og kjellerrom/kjellerstue. 3 garasjerom.

Veranda i betongkonstruksjon belagt med fliser med adkomst fra stue, målt til ca. 13 m<sup>2</sup>.

Veranda i betongkonstruksjon belagt med fliser med adkomst fra soverom, målt til ca. 58 m<sup>2</sup>, med en overbygget del på ca. 11 m<sup>2</sup> inkludert i dette.

Dobbeltgarasje.

### Areal

Bruksareal:

Underetasje

BRA-i: 61 kvm

BRA-e: 59 kvm

Total BRA: 120 kvm

1. etasje

BRA-i: 81 kvm

BRA-e: 34 kvm

Total BRA: 115 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 71 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:

Stue:

Boligen har en lys og hyggelig stue med god plass og flere møbleringsmuligheter. Rommet har laminatgulv, panelvegger og mur. God oppvarming fra peisovn. Fra stuen er det hyggelig utsyn mot åpne områder, med svært lite innsyn. Det er godt lysinnslipp på flere sider av rommet, og utgang til terrasse med utestue.

Kjøkken:

Separat og gjennomgående kjøkken med enkel tilgang til spisestue og stue. Kjøkkenet har slett hvit innredning med glatte fronter, laminat benkeplate og flislagt vegg. Det er opplegg for oppvaskmaskin plass til komfyr i egen nisje.

Soverom:

Boligen har to soverom beliggende ved siden av hverandre i 1. etasje. Begge soverommene har plass til seng og nattbord, og det er innredet skap.

Bad:

Boligens bad har fin plassering til soverommene og oppholdsrommene. Badet er av god størrelse, og er utstyrt med innredning på to sider med mye skap og benkeplass. Det er servant nedfelt i underskap, speil med tilknyttet lys og dusjkabinett i hjørnet. Rommet har fliser på gulv- og veggoverflater og takess i taket. Varmekabler i gulvet og elektrisk avtrekk. Badet har fått Tg3 på gulv.

Toalettrom:

Vegg i vegg med badet ligger et separat toalettrom innredet med gulvmontert wc og søyleservant. Rommet har flislagt gulv og panel i tak og vegger.

Underetasje:

Entré:

Boligen har adkomst i underetasjen på fremsiden av huset. Entreen er romslig med flislagt gulv som tåler mye trafikk og vannsøl, og det er god plass til knagger og hyller for yttertøyet. Videre inn i etasjen er det stor trappegang med tilknyttet boder med lagringsmuligheter. I gangen er det peisovn installert.

Innredet kjellerrom:

I deler av underetasjen er det innredet rom benyttet som kjellerstue. Stuen har åpen og innmurt peis, og god plass til møblering. På gulvet er det teppe og vegger og tak har panel. Rommet er ikke bruksendret og godkjent for varig opphold.

Vaskerom:

Vaskerommet har god størrelse, og er i dag utstyrt med skap, underskap med oppvaskkum og servant, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder er også installert her. Vaskerommet har malte vegger, panel i tak og flislagt gulv. Det er ukjent om det er sluk i rommet under benkeskapene. Rommet har fått TG3.

I tillegg til nevnte rom har boligen kjølerom med belegg på gulv og panel på vegger. Flere boder for oppbevaring og to garasjerom.

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Boligen har fått følgende TG3:

- Bad - overflater gulv: Riss er observert i flisefuger. Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Det er ikke fall til sluket. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000 kr.
- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000 kr.

Boligen har fått følgende TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

- Nedløp og beslag: Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskiftning.
- Veggkonstruksjon: Kledningen har værslitasje inkludert sprekkdannelser. Ved stikkprøvekontroll er det registrert manglende luftespalte i nedkant av kledningen.
- Takkonstruksjon/loft: Det er registrert soppdannelser på undertaket. Dette kan skyldes begrenset lufting og/eller begrenset dampetthet mot loftet. Det er registrert fuktmerker i undertaket enkelte steder. Det er synlige sprike gjennom undertak. Loftsluken er ikke isolert.
- Vinduer: Det er registrert værslitt treverk med sprekker. Det ble ved stikkprøver registrert vinduer som treffer karmen ved åpning/lukking. Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
- Dører: Ytterdører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
- Rom under terreng: Rom som er utført og kledd med organisk materiale som for eksempel treverk eller gips og ligende, må anses som risikoutsatt for fuktproblematikk. Det er saltutslag på grunnmuren i rommet.
- Innvendige trapper: Rekkverkshøyden er målt til under dagens krav på 0,9 meter. Det er benyttet tau på deler av rekkverket, noe som gir en mindre robust løsning enn faste, forskriftsmessige rekkverksutførelser.
- Innvendige dører: Det er registrert at enkelte dører tar i karmen og er eldre.
- Bad - overflater vegger og himling: Riss er observert i flisefuger. Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
- Bad - sluk, membran og tettesjikt: Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2. Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
- Bad - sanitærutstyr og innredning: Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.
- Kjøkken: Eldre innredning.
- Toalettrom - overflater og konstruksjon: Det er ikke tilfredstillende lufttilførsel mot rommet. Rommet er utstyrt med et oppdriftsventilasjonsystem, som fungerer ved hjelp av naturlig luftstrøm. Sanitærutstyret har passert halvparten av forventet levetid.

- Kjølerom: Utstyret har passert halvparten av forventet levetid. Rommet har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Vannledninger: Det er registrert korrosjon på vannrørene. Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
- Avløpsrør: Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
- Ventilasjon: Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
- Varmesentral: Det mangler dokumentasjon på faglig utførelse. Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene. Varmepumpene har passert halvparten av forventet levetid (12 - 15 år for luft-til-luft).
- Varmtvannstank: Berederen har passert forventet levetid. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.
- Fuktsikring og drenering: Saltutslag er observert på grunnmuren. Grunnmursplaten er ikke festet tett mot muren langs toppkanten. Drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren er av eldre dato og er utført etter tidligere byggeskikk. Det er synlige riss i grunnmuren.

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja. Nytt arbeid i 2020. Byttet tak stein og noen lekter. Pluss pipe beslag.
- 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Aner Ikke.
- 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja. Nytt arbeid 2015. Byttet til automat sikringer.
- 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Aner ikke.
- 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.
- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? Ja. Soltun vannverk.
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja. Nytt arbeid 2025 av faglært, Service på varme pumper utført av Buskerud varme pumpe service.
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja. Montert nye ved ovner i begge etasjer.



#### Oppvarming

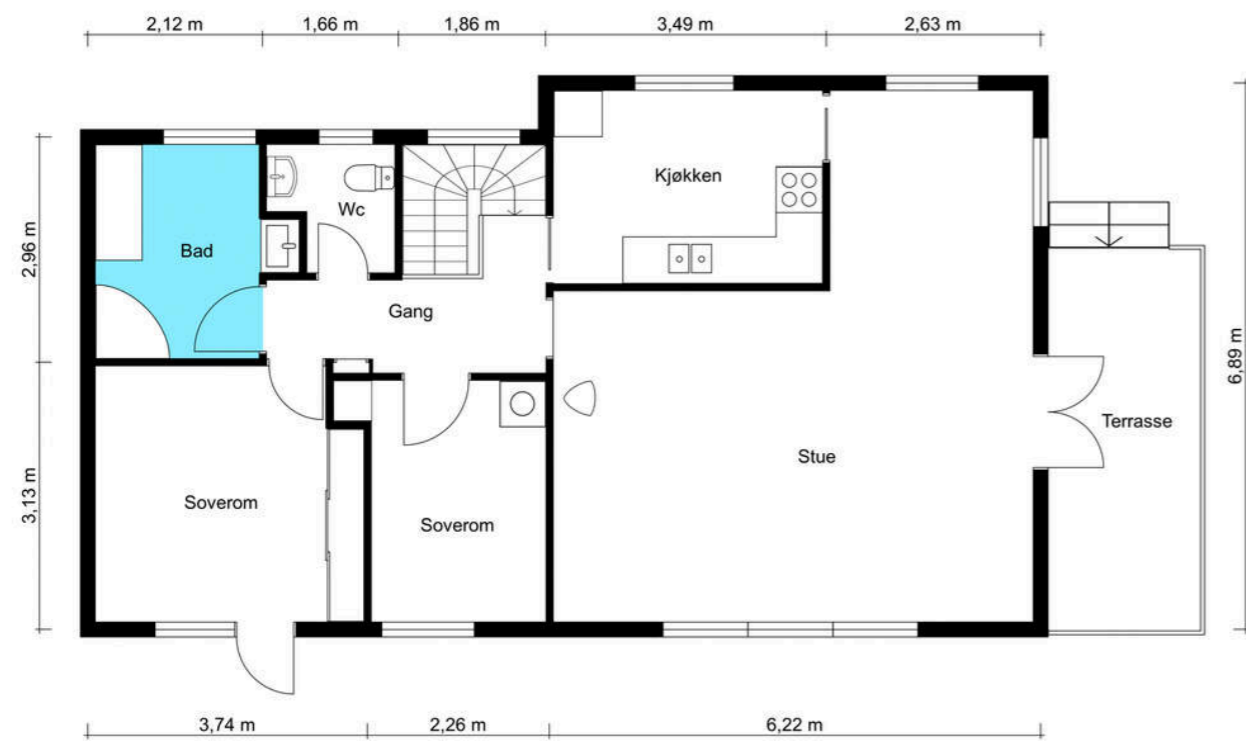
- Varmepumper (luft-til-luft) er montert i underetasjen og i trappeløpet.
- Peisovn med glassdør i gang og stue i 1.etg. Plassbygget peis i underetasjen.
- Varmekabler på bad, toalettrom og deler av garasjen i følge eier.
- Varmtvannsbereider på 198 liter, produsert i 2006.

#### Energimerking

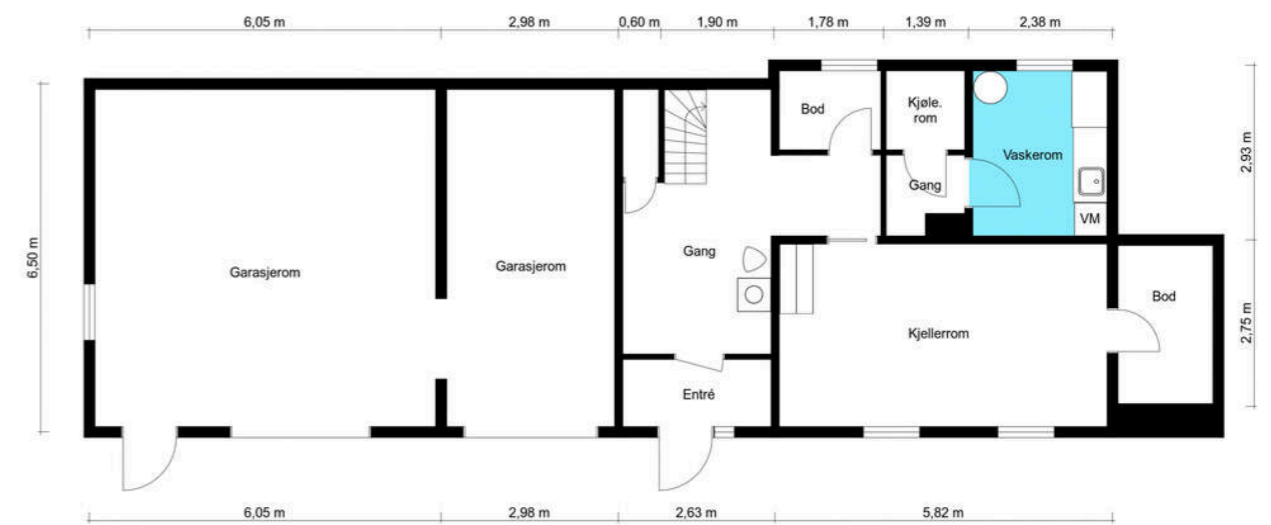
Energimerke F og oppvarmingskarakter oransje. Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven



### 1. ETASJE



### UNDERETASJE



# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Formuesverdi sekundær

1.214.669,- pr 31.12.2024

### Formuesverdi sekundær

4.858.674,- pr 31.12.2024

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

### Info kommunale avgifter

Kr 5.809,- for 2025.

Gjelder renovasjon årsavgift og gebyr for tilsyn/feiing. Faktura for renovasjon for første halvår 2026 sendes ut i mars.

Slamtømming (per tømming) kr. 2369,- (faktureres etterskuddsvis).  
Tilsynsgebyr for avløpsanlegg i 2025 er kr. 655,-pr år.

Ingen kommunale gebyrer fakturert fra kommunen på eiendommen i 2025.

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via Soltun vannverk og det må påregnes kostnader i den forbindelse. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg med slamavskiller. Egne gebyrer for tømming, se pkt. kommunale avgifter.

Minimum tømmeffrekvens er hver 12 mnd.

Dato forrige tømming 18.11.2025.

Dato neste tømming 18.11.2026.

### Diverse

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygnings sakkyndig eller annen fagkyndig.

Selger har ikke bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris.

### Adgang til utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger.

### Offentlige forhold/Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for enebolig m/garasje, datert 11.09.1969.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg - bolig m/garasje, datert 05.10.1999.

Det foreligger ferdigattest for garasje, datert 21.10.1982.

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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Opprinnelig soverom i 1.etasje er omdisponert til baderom og det avviker fra opprinnelig plantegning godkjent av kommunen.

Deler av kjeller er tatt i bruk som kjellerstue. Bruksendring fra "hobbyrom" til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra hobbyrom til kjellerstue ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjenning foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3312/148/42:

05.01.1967 - Dokumentnr: 400035 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

03.01.1967 - Dokumentnr: 800001 -

Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3312 Gnr:148 Bnr:14

01.01.2020 - Dokumentnr: 219323 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0626 Gnr:148 Bnr:42

01.01.2024 - Dokumentnr: 458002 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3049 Gnr:148 Bnr:42

29.06.1970 - Dokumentnr: 403017 - Bestemmelse om vannrett  
Rettighet hefter i: Knr:3312 Gnr:148 Bnr:15  
Rettighet hefter i: Knr:3312 Gnr:148 Bnr:229  
Rettighet hefter i: Knr:3312 Gnr:148 Bnr:230  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til landbruk med stedvis regulering for boliger i kommuneplanens arealdel. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via Soltun vannverk og det må påregnes kostnader i den forbindelse. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg med slamavskiller. Egne gebyrer for tømming, se pkt. kommunale avgifter.

Minimum tømmeffrekvens er hver 12 mnd.

Dato forrige tømming 18.11.2025. Dato neste tømming

18.11.2026.

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 148, Bnr. 42 i Lier kommune

### Offentligrettslig informasjon

Tilsyn Drammensregionens brannvesen IKS:

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn ved boligen 12.1.2022. Det ble ved dette tilsynet ikke avdekket avvik eller anmerkninger.

Siste feiing ble gjennomført 29.08.2024 - 2 piper.

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

### Odelrett

Det er ikke odel på eiendommen.

**PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER**

5 950 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
 148 750,00 (Dokumentavgift)  
 545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
 545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
 149 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
 167 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
 6 099 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger  
 (uten Boligkjøperforsikring))  
 6 117 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger  
 (med Boligkjøperforsikring))

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 overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers i hende i god tid før overtakelse 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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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 bygningsakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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. Rekvirering 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.

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

**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 overtakelse 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. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi 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 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 egenerklærings skjema 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/boligkjooper/>.

**Andre forsikringer**

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

**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.

## Kjerneinformasjon

### 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 oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### Eier

Tone Henriksen

### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 6.950,-, kredittkostnad, grunnbok, e-signeringskost. kr 5.000,-, Visning pr. stk./ pr. time kr 3.950, og markedsføringspakke kr. 22.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysning, 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 salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere 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.

### Diverse

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningsaksykdyndig eller annen fagkyndig.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

### 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 oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### 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>

### 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.

### Informasjon om meglerforetaket

Drammen & Lier Eiendomsmegling AS  
Org.nr. 931 803 328  
Ansvarlig megler: Fredrik Engebråten

**Dato salgsoppgave**  
17.3.2026

# VEDLEGG

# Tilstandsrapport



Gamle Ringeriksvei 37, 3406

LIER kommune

# gnr. 148, bnr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m<sup>2</sup> BRA-i: 142 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 22424-1338

Referansenummer: RG3566

Foretak: BOLIGKONSULT AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

## Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg. Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.



Rapportansvarlig

*Martin Sjønnesen*

Martin Sjønnesen  
Uavhengig Takstingeniør  
post@bolig-konsult.no  
948 21 574

Oppdragsnr.: 22424-1338

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 2 av 26

Gamle Ringeriksvei 37, 3406  
Gnr 148 - Bnr 42  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## 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.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annekse, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 22424-1338

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 3 av 26

Gamle Ringeriksvei 37, 3406  
Gnr 148 - Bnr 42  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## 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.: 22424-1338

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 4 av 26

Gamle Ringeriksvei 37, 3406  
Gnr 148 - Bnr 42  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Beskrivelse av eiendommen

### OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Det er snø på på overflater utvendig, slik som yttertak, terrasse/veranda og terreng. Dette gir særlig store begrensninger knyttet til visuelle inspeksjoner.

### Enebolig - Byggeår: 1969

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, teknet med takstein.

#### Parkering:

- Biloppstillingsplasser.
  - Frittstående dobbeltgarasje.
  - Garasje med garasjerom i tilknytning til boligen.
- Parkeringsplass er fremvist av representant, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

- Etasjeskiller i betong.
- Trapp i trekonstruksjon.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

##### Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis/peisovner.
- Varmepumper.
- Varmekabler i bad, toalettrom og deler av garasjen, ifølge representant.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

#### 1. Etasje:

- Etablert bad der hvor det før var soverom.

Oppdragsnr.: 22424-1338

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 5 av 26

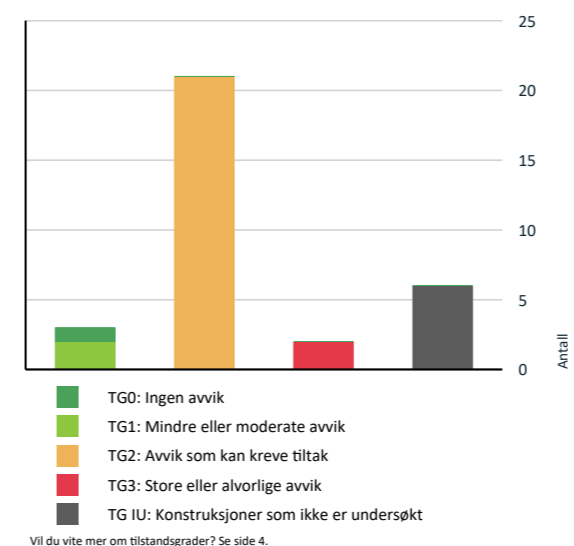
Gamle Ringeriksvei 37, 3406  
Gnr 148 - Bnr 42  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI

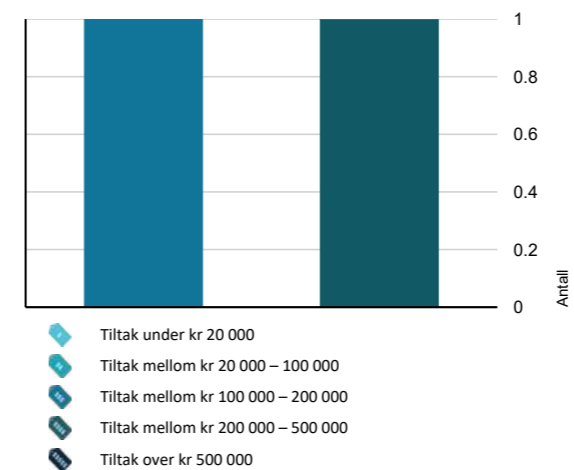


## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22424-1338

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 6 av 26

Gamle Ringeriksvei 37, 3406  
Gnr 148 - Bnr 42  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmesentral	<a href="#">Gå til side</a>
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
Tomteforhold > Fuksikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Oppdragsnr.: 22424-1338

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 7 av 26

Gamle Ringeriksvei 37, 3406  
Gnr 148 - Bnr 42  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG

Byggeår  
1969

Kommentar  
Kilde: Ambita Infoland, Norges  
Eiendommer

### UTVENDIG

#### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen med undertak er ifølge representant av ukjent eldre dato. Takstein og enkelte lekter pluss pipe beslag er byttet i 2020, ifølge eiers egenerklæring. Yttertaket er tekket med takstein. Undertaket er av takbord.

Vurderte forhold: Bygningsdelene ikke tilstandsvurdert da taket var snødekt under befaring.

Merk: Det ble registrert fuktmerker i undertaket. Fuktmåling med piggelektrode på tilhørende treverk viste ingen skadelige verdier under befaringen, og det vurderes derfor til at merkene sannsynligvis stammer fra eldre fuktpåvirkning. Forholdet anbefales likevel fulgt opp med jevnlig tilsyn, da det ikke kan utelukkes at nye lekkasjer kan oppstå over tid.

#### Nedløp og beslag

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.  
Alder: Ukjent.

Bortledning av vann:  
Det er registrert nedløp ført ned i drenerør.  
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Tilkomst pipe over yttertak: Det er montert stigetrinn mot pipe.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskifting. Over tid kan metallene brytes ned og føre til utettheter.
  - På sikt må utskifting påregnes, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig. Det anbefales å følge med på tilstanden jevnlig.

#### Veggkonstruksjon

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholds nivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 22424-1338

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 8 av 26

Gamle Ringeriksvei 37, 3406  
Gnr 148 - Bnr 42  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

- Kledningen har værslitasje inkludert sprekkdannelser. Sprekker i treverket kan med tiden gi økt fuktbelastning som kan føre til skade, og det er derfor viktig å følge med på tilstanden. På sikt må det påregnes vedlikehold eller utskifting av deler av kledningen for å opprettholde god beskyttelse mot vær og fukt.

- Det ble ikke registrert synlig musesperre ved stikkprøvekontroll. Uten musesperre kan mus trenge inn i konstruksjonen, noe som over tid kan gi materielle skader. Det anbefales å sikre åpninger og tette adkomstmuligheter for å redusere muligheten.

- Ved stikkprøvekontroll er det registrert manglende luftespalte i nedkant av kledningen. Lufting bak kledningen er viktig for å sikre ventilasjon og drenering mellom kledning og yttervegg. Manglende luftespalte tyder på at luftingen ikke er tilfredstillende, noe som kan øke risikoen for fuktskader dersom kondens eller inntrengt vann ikke får luftes eller dreneres ut. Slike forhold gir ofte ingen synlige tegn fra utsiden, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. For å avklare om det foreligger fuktproblemer i konstruksjonen og om tiltak er nødvendig, må det gjøres mer inngående undersøkelser – noe som ligger utenfor denne rapportens omfang.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Yttertaket er i trekonstruksjon. Kaldtloft med adkomst via loftsluke. Gangbart gulv på deler av loftet. Loftkonstruksjonen er fra byggeåret. Luftespalter i gesimser.

Vurderte forhold: Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer og ventilering/lufting av konstruksjonen. Merk at, mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelige å oppdage og varierer med årstid/vær. Bæreevne/dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra: Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert soppdannelser på undertaket. Dette kan skyldes begrenset lufting og/eller begrenset dampetthet mot loftet. Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon for å redusere fuktbelastningen, og soppdannelsene bør forsøkes fjernes, for eksempel ved vask.

- Det er registrert fuktmerker i undertaket enkelte steder. Dette er blant annet registrert ved gjennomføringer. Forholdet kan tyde på tidligere fuktgjennomtrengning. Fuktmåling ble utført på fuktmerker enkelte steder, og disse stedene avslørte ingen unormale fuktverdier. Det anbefales å overvåke fuktmerker etter nye symptomer. Dersom nye symptomer oppdages, må tiltak påregnes.

- Det er synlige sprike gjennom undertak. Spikre gjennom undertak øker faren for kondens som igjen kan skape fuktskader/fuktmerker.

Loftsluken er ikke isolert. Dette kan gi økt varmetap.

### Vinduer

Vinduer med isolerglass, produsert i 1998. Et isolerglassvindu i bad av ukjent eldre dato. For øvrig enkle glassvinduer uten datomerking, fremstår eldre.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 22424-1338

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 9 av 26

Gamle Ringeriksvei 37, 3406  
Gnr 148 - Bnr 42  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

- Det er registrert værslitt treverk med sprekker. Sprekker i treverket kan skyldes tørke, solpåvirkning eller fuktpåvirkning, og kan over tid gi økt mulighet for økt slitasje og skader. Vedlikehold anbefales.

- Det ble ved stikkprøve registrert vinduer som treffer karmen ved åpning/lukking. Dette kan føre til økt slitasje og gjøre vinduet hard å åpne/lukke.

- Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

### Dører

Ytterdører i tre, uten datomerking. Verandadører med isolerglass og enkle glass, produsert i 2008, og uten datomerking

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ytterdører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i betongkonstruksjon belagt med fliser med adkomst fra stue, målt til ca. 13 m<sup>2</sup>.

Veranda i betongkonstruksjon belagt med fliser med adkomst fra soverom, målt til ca. 58 m<sup>2</sup>, med en overbygget del på ca. 11 m<sup>2</sup> inkludert i dette.

Konstruksjonene var tildekket av snø og kunne ikke vurderes. Det anbefales ny vurdering når konstruksjonen er snøfri og tilgjengelig.

## INNVENDIG

### Overflater

Gulv: Laminat, belegg, teppe og fliser,  
Vegger: Malte overflater, panel og strile.  
Himling: Malte overflater, panel og takess.

Himlingshøyde:  
Ca. 2,22 meter, målt i stue i underetasje.  
Ca. 2,38 meter, målt i stue i 1. etasje.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

### Pipe og ildsted

Pipe:  
Type: Teglsteinspipe.

Oppdragsnr.: 22424-1338

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 10 av 26

Gamle Ringeriksvei 37, 3406  
Gnr 148 - Bnr 42  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

Ildsted:

Type: Peisovn med glassdør i gang og stue. Plassbygget peis i underetasjen.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.

Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

### TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er innredet rom under terrenget.

Når ble rom under terreng innredet? Ukjent.

Vurderte forhold: Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Fuktmåling ved hulltaking er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

- Rom som er utført og kledd med organisk materiale som for eksempel treverk eller gips og ligende, må anses som risikoutsatt for fuktproblematikk. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som for eksempel kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, og/eller på grunn av dårlig utvendig drenering. Vær oppmerksom på denne risikoen, samt at skader oppstår ofte skjult og fremstår ikke alltid visuelt eller ved hulltaking.

- Det er saltutslag på grunnmuren i rommet.

Fuktoverflateindikator er benyttet på området med saltutslag, og det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Dette kan tyde på at konstruksjoner og rommet for øvrig er utsatt for fukt fra utsiden, eksempelvis grunnnet kapillært oppsuging og/eller manglende drenering.

### TG 2 Innvendige trapper

Type: Trapp i trekonstruksjon.

Fallsikring: Rekkverk er montert.

Rekkverkshøyde: målt til ca. 0,8 m.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringsdagspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

- Rekkverkshøyden er målt til under dagens krav på 0,9 meter. Avviket må sees i sammenheng med personsikkerhet.

- Det er benyttet tau på deler av rekkverket, noe som gir en mindre robust løsning enn faste, forskriftsmessige rekkverksutførelser.

### TG 2 Innvendige dører

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatelmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

- Det er registrert at enkelte dører tar i karmen og er eldre.

Dette gjør dørene tynge å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

Oppdragsnr.: 22424-1338

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 11 av 26

Gamle Ringeriksvei 37, 3406  
Gnr 148 - Bnr 42  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

### VÅTROM

#### 1. ETASJE > BAD

##### Generell

Badet er ifølge representant av ukjent eldre dato.

Badet er oppført/pusset opp i en periode hvor fuktsikring og vanntetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt innen nær fremtid.

#### 1. ETASJE > BAD

##### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Panel.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

- Riss er observert i flisefuger.

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterede skader.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

#### 1. ETASJE > BAD

##### TG 3 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

- Riss er observert i flisefuger.

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, dårlig håndverk, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader. Årsaken er ikke fastslått, og regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Det er ikke fall til sluket. Dette gjør at vann ikke dreneres mot sluket. Om en lekkasje skulle oppstått, er rommet mer utsatt for en fuktskade (TG 3).

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Oppdragsnr.: 22424-1338

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 12 av 26

Gamle Ringeriksvei 37, 3406  
Gnr 148 - Bnr 42  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 3 vurderes da det ikke er fall til sluk på rommet. En oppgradering av baderommet og spesielt fallforhold bør forventes. Estimert er kun basert på nytt gulv med utførelse av korrekt fallforhold, og dersom hele badet renoveres må det forventes ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er i metall.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2.

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.

Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Skap med profilerte fronter og benkeplate.

Sanitærutstyr: Servant og dusjkabinett.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdrøppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Elektrisk avtrekk.

Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbildet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Oppdragsnr.: 22424-1338

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 13 av 26

Gamle Ringeriksvei 37, 3406  
Gnr 148 - Bnr 42  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

Tilstandsgrad 0 er satt, da målingen og inspeksjonen i ved hullet ikke avdekket fuktskader.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Generell

Vaskerommet er ifølge representant av eldre ukjent dato.

Består av fliser på gulvet og malte vegger.  
Benkebeslag med kum i stål og skap med fronter.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Det er ukjent om det er sluk i rommet under benkeskapene.

Vaskerommet er oppført/pusset opp i en periode hvor fuktsikring og vanntetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt innen nær fremtid.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet er fra en periode før det ble stilt krav om vanntett sjikt i alle våtsoner. Dette innebærer en høyere risiko for fuktskader. I dette tilfellet er det registrert manglende membran og sett i sammenheng med vaskerommets alder og konstruksjonens oppbygning, må full renovering påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Alder på innredning: Ukjent, eldre.

Produsent innredning: Ukjent.

Innredning:  
- Kjøkkeninnredning med fronter.  
- Laminat benkeplate.  
- Nedfelt kum i rustfritt stål.  
- Opplegg for oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 22424-1338

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 14 av 26

Gamle Ringeriksvei 37, 3406  
Gnr 148 - Bnr 42  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

- Innredningen er eldre og viser normal bruksslitasje.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.  
Tilluft: Via ventil i yttervegg.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

### SPESIALROM

#### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### 1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv.  
Panel for øvrig.

Gulvstående servant i helstøpt plate.  
Klosett.  
Støpejernsluk er registrert i rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke tilfredstillende lufttilførsel mot rommet.  
Dette kan begrense ventileringen av rommet. En ventil i døren anbefales.

- Rommet er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som fungerer ved hjelp av naturlig luftstrøm. Luftsirkulasjonen i rommet påvirkes både av klimaforhold utenfor boligen, som temperatur og vind, og av forhold innendørs, som luftfuktighet og temperaturforskjeller. Dette kan føre til variasjoner i ventilasjonen, noe som er normalt for denne typen system. Slike variasjoner er en naturlig egenskap ved oppdriftsventilasjon og må forventes i boliger med denne løsningen.

- Sanitærutstyret har passert halvparten av forventet levetid.  
Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få funksjonsfeil som krever utskifting.

#### UNDERETASJE > KJØLEROM

#### 1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Belegg på gulv.  
Panel for øvrig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Utstyret har passert halvparten av forventet levetid.  
Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få funksjonsfeil som krever utskifting.

- Rommet har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.  
Manglende ventilasjon øker fuktbelastninger og kan gi redusert luftkvalitet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato, og enkelte rør-i-rør.

Oppdragsnr.: 22424-1338

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 15 av 26

Gamle Ringeriksvei 37, 3406  
Gnr 148 - Bnr 42  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

Hovedstoppekrane: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekrane. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert korrosjon på vannrørene.  
Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for uttetheter.

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.  
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskifting må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

#### 1 TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.  
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

#### 1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.  
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå.  
Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.  
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

#### 1 TG 2 Varmesentral

Varmepumper (luft-til-luft) er montert i underetasjen og i trappeløpet.

Når var anlegget nytt? Pumpen i underetasjen er fra 2014, og pumpen i trappeløpet er fra 2017. Dette ifølge merkelapp på pumpene.  
Når det sist var service på anlegget? I følge selgers egenerklæring ble det utført service i 2025.

Vurderte forhold: Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier ovenfor. Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse

Oppdragsnr.: 22424-1338

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 16 av 26

Gamle Ringeriksvei 37, 3406  
Gnr 148 - Bnr 42  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det mangler dokumentasjon på faglig utførelse.

- Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene. Regelmessig service er viktig for driftssikkerhet. Oppfølging anbefales.

- Varmepumpene har passert halvparten av forventet levetid (12 – 15 år for luft-til-luft). Eldre pumper har økt mulighet for reparasjoner og utskifting.

### TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider, med en kapasitet på ca. 198 liter, produsert i 2006.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Berederen har passert forventet levetid.

Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

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

Type sikringer: Sikringer av jordfeilautomater og automatsikringer.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge representant lagt i bad, wc og deler av garasjen.

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

### Generelt om anlegget

2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Ja**
3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

### Inntak og sikringskap

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

Oppdragsnr.: 22424-1338

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 17 av 26

Gamle Ringeriksvei 37, 3406  
Gnr 148 - Bnr 42  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

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

6. 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 På grunn av anleggets alder, løse ledninger, manglende erklæring og andre avvik, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges. På grunn av alderen bør påkostninger knyttet til fornying påregnes.**

### Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

### TO 2 Fuktsikring og drenering

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

Dreneringen er av ukjent alder.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng.

Dreningssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Saltutslag er observert på grunnmuren.

Utslaget svekker ikke muren, men viser at fukt har trengt gjennom – ofte som følge av svak drenering eller kapillært oppsug.

- Grunnmursplaten er ikke festet tett mot muren langs toppkanten.

Åpen kant gir vann mulighet til å trengte inn bak platen og øker fuktbelastningen på grunnmuren. Det bør monteres en topplist og platene bør avsluttes i korrekt høyde i henhold til monteringsanvisninger.

- Drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

### TO 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 22424-1338

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 18 av 26

Gamle Ringeriksvei 37, 3406  
Gnr 148 - Bnr 42  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

- Grunnmuren er av eldre dato og er utført etter tidligere byggeskikk. Det er registrert slitasje, mindre riss og ujevnheter i overflater, noe som er normalt for konstruksjonens alder. Eldre grunnmurer har generelt redusert fuktmotstand sammenlignet med moderne løsninger. Det kan ikke utelukkes økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning over tid, særlig ved mangelfull/eldre drenering

- Det er synlige riss i grunnmuren.  
Riss skyldes ofte bevegelse eller uttørring og bør overvåkes for utvikling.

### Terrengforhold

Vurderte forhold: Området rundt boligen var snødekt under befaring og det er av den grunn ikke mulig å vurdere fallforhold.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

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

### Helse, miljø og sikkerhet

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Gamle Ringeriksvei 37, 3406  
Gnr 148 - Bnr 42  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

#### Standard

Dobbeltgarasje med panel på vegger og takstein på taket. Frittstående bygning som ikke er tilstandsvurdert.

#### Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# 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

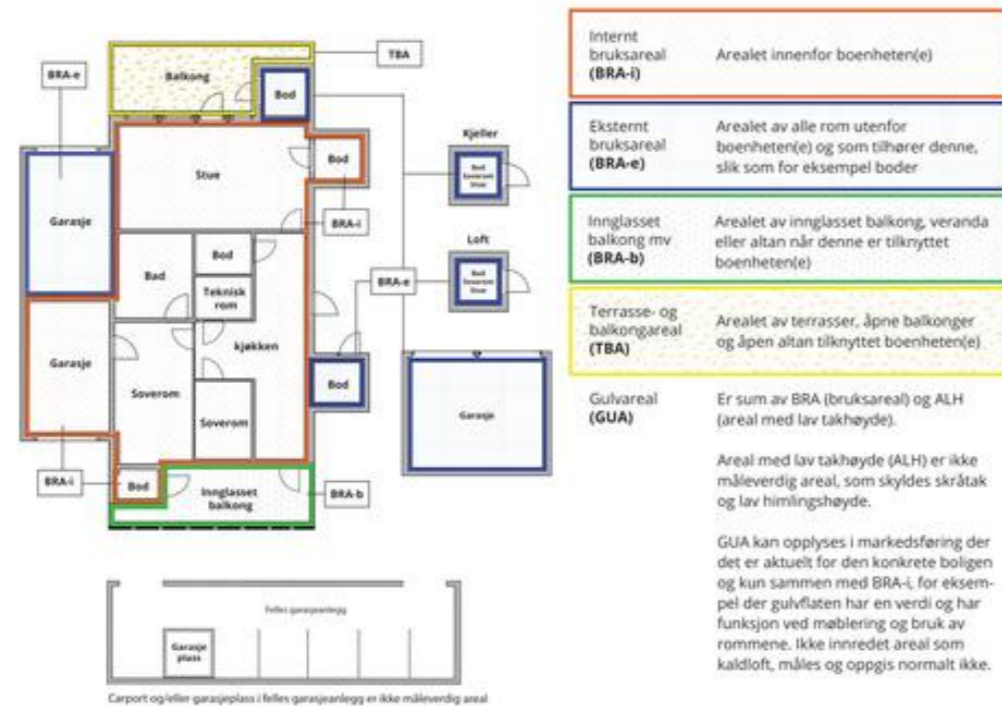
## Hva er måleverdig areal?

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	81			81	71
Underetasje	61	59		120	
<b>SUM</b>	<b>142</b>	<b>59</b>			<b>71</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>201</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, bad, toalettrom		
Underetasje	Entré, gang 1, gang 2, bod 1, bod 2, kjølerom, vaskerom, kjellerstue	Garasjerom 1, garasjerom 2	

## Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggesaker. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

**Kommentar:** 1. Etasje:  
- Etablert bad der hvor det før var soverom.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Bakkeplan		34		34	
<b>SUM</b>		<b>34</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>34</b>				

## Romfordeling

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

Gamle Ringeriksvei 37, 3406  
Gnr 148 - Bnr 42  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



#### Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggesaker. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Martin Sjønesen	Takstingenør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	148	42		0	1454 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Gamle Ringeriksvei 37

#### Hjemmelshaver

Henriksen Karl Henrik

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Gamle Ringeriksvei 37, 3406  
Gnr 148 - Bnr 42  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	
2	28.01.2026	
3	11.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Gamle Ringeriksvei 37, 3406  
Gnr 148 - Bnr 42  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

#### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, røemming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Gamle Ringeriksvei 37, 3406  
Gnr 148 - Bnr 42  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Forutsetninger

• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

#### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 22424-1338

Befaringsdato: 27.01.2026

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Oppdragsnr.: 22424-1338

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 25 av 26



## Egenerklæring

Gamle Ringeriksvei 37, 3406 TRANBY

10 Feb 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gamle Ringeriksvei 37	Gamle Ringeriksvei 37	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1969

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

### Informasjon om selger

Selger

Henriksen, Tone

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

### 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

### 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

2020

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet tak stein og noen lekter. Pluss pipe beslag.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Aner ikke

4.1.6 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

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



### 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

2015

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet til automat sikringer

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Aner ikke

10.1.6 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

Spesifiser hvilken type

Soltun vannverk

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### 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

Side 3



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

2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Service på varme pumper.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Buskerud varme pumpe service

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

Montert nye ved ovner i begge etasjer.

### Sopp og skadedyr

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Side 4



### Planer og godkjenninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 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 61543413

## Egenerklærings skjema

Name Date  
Henriksen, Tone 2026-02-10

Identification

 Henriksen, Tone



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



# 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.

# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonnen, 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:

Gamle Ringeriksvei 37, 3406 TRANBY. Gnr. 148, bnr. 42, i TRANBY kommune, oppdragsnr.: 1600260042  
Megler: Fredrik Engebråten, mobil: 97527808, e-post: fredrik.e@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

## Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

### VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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.

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.

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.

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Systematisk god og trygg oppfølging.”

“Systematisk god og trygg oppfølging. Hyggelig og personlig i kommunikasjon. Mine kommentaren og ønsker ble tatt hensyn til samtidig som motforestillinger ble presentert.”

Sonia Regina Teca

“Hyggelige, profesjonelle og effektive medarbeidere. Rask fremgang, men uten press. Fleksibilitet, men klare og trygge regler.”

Mirosław Krzysztof Sierzan

“Strukturert, engasjert og faglig dyktig!”

“Kunne ikke bedt om en mer stødig og kompetent megler til å håndtere salget av vår enebolig. Strukturert, engasjert og faglig dyktig!”

Malene Andvik Thune

“Fredrik Engebråten var meget god og da han var opptatt tok det ikke lang tid før han ringte tilbake.”

Vaughan Igor Greenfield

“Veldig god og klar kommunikasjon. Rask respons.”

Halina Mariola Sroczynska

“Fint og alltid kunne få svar og hjelp når jeg lurte på noe.”

Britt Elisabeth Pettersen

“Veldig behjelpelig i kjøpeprosessen underveis.”

“Megleren svarte raskt ved henvendelse. Veldig behjelpelig i kjøpeprosessen underveis. God informasjon.”

Sigrun Victoria Daljord

“Fikset alt som det skulle.”

“Ryddig og flink megler, som fikset alt som det skulle, han hadde i tillegg lokalkunnskap.”

Jonny Rosseland

”

“For oss i Proaktiv overlater vi ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”



**Fredrik Engebråten**  
Partner / Eiendomsmegler  
**Mobil:** 975 27 808  
**E-post:** fredrik.e@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 mer enn 19-års erfaring med salg av boliger, og i 2023 var jeg med å starte opp det første Proaktiv kontoret i Lier- og Drammen.

Det at jeg er vokst opp og fortsatt bosatt i Lier, gjør at jeg innehar meget god lokalkunnskap.

Viktig for meg er optimal oppfølging for å skape tillit til både kjøper og selger slik at alle føler seg ivaretatt fra start til slutt.

Jeg jobber for å oppnå et best mulig resultat, trygt og effektivt. God markeds-kunnskap er viktig i ethvert boligsalg, og det vil du som kunde dra nytte av.

Min brede erfaring baserer seg på salg av alle typer boliger, det vil si alt fra mindre leiligheter i borettslag, fritidsboliger, til større frittstående

villaeiendommer. Hvert salg er unikt og med like høy prioritet.

Skal du være sikker på å oppnå det beste sluttresultatet, må du benytte en erfaren og lokalkjent megler.

Partner / Eiendomsmegler  
**Fredrik Engebråten**



proaktiv.no



**Fredrik Engebråten**

Partner / Eiendomsmegler

975 27 808

fredrik.e@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Drammen og Lier Eiendomsmegling AS**  
Albums gate 15, 3016 Drammen