

# PROAKTIV



NORDALVEIEN 101



## 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

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@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



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Nordalveien 101, 3406 TRANBY

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 133, bnr. 65, i Lier kommune

**Prisantydning:** 6.300.000,-

**Omkostninger:** 176.490,-

**Totalpris:** 6.476.490,-

**Kommunale avgifter:** 19.019,-

**Boligtype:** Rekkehus

**Byggeår:** 2019

**Soverom:** 3

**BRA:** 158 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 152 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Carport og integrert garasje med bod i bakkant. Elbil-lader er montert.

**Tomt:** 314 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse:C.

# INNHold

2	4	8	16
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Fasade/ute	Stue/kjøkken
20	22	24	26
Baderom	Soverom	Stue 2	Gang
28	32	36	42
Plantegninger	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
76	78	79	
Budskjema	Leder/megler	Kontorets side	



# DITT NYE NÆROMRÅDE

**Kommune:** Lier / **Område:** Nordal

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

## Beliggenhet

Rekkehuset i Nordalveien 101 ligger i enden av en rolig blindvei i et nyere og barnevennlig område på Nordal i Lier. Ypperlige omgivelser for familier med trygge lekeområder for barna, og mange barnefamilier i samme gate. Dette er et relativt nytt boligfelt bestående av eneboliger og småhus, tett på skogen. Til tross for den rolige og naturskjønne beliggenheten, er det kort vei ned til bussen i Ringeriksveien og Borgestad barnehage. Området ligger like ved Tranby som har gode servicetilbud. Her finner man flere barnehager, barne- og ungdomsskole, legesenter, dagligvarebutikk med postservice, frisør, bensinstasjon og Tranby idrettspark. De videregående skolene i Lier ligger nærmere Drammen, og dit går det skolebuss. Det er også kort vei til Liertoppen kjøpesenter og Bauhaus for shoppingmuligheter.

Lier IL er aktive innen bl.a fotball, ski, håndball og e-sport. Stor



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Nordal skole Linje 62	10 min 0,6 km
🚶 Lier stasjon Linje L1, R13	14 min 9,4 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 6 min

## DAGLIGVARE

Kiwi Lyngåskrysset	3 min
Coop Extra Tranby PostNord	8 min 4,4 km

## VARER/TJENESTER

🛒 Liertoppen Kjøpesenter	11 min
🏪 Apotek 1 Lier	9 min

## SPORT

⚽ Lier DiscGolfpark og sandhåndballb... Ballspill	31 min 1,9 km
⚽ Hennummarka skole Aktivitetshall, ballspill	31 min 1,9 km
🏊 Feel24 Tranby	9 min
🏊 Fresh Fitness Lier	9 min



idrettsplass og idrettshall på Tranby. 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>.

Flotte markaområder ligger i nærmiljøet, med perfekte turmuligheter både om vinteren og sommeren. Det kan nevnes bl.a. Glasåsen, Kraftkollen, grusveien på Gamle

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

Ringeriksvei, Vestmarka, Høgdaskogen og Kjekstadmarka.  
Her finner man milevis med flotte ski, sykkel og turløyper.

Kort vei til bussholdeplass med kommunikasjon til Oslo,  
Asker, Drammen og Lierbyen. Togstasjon i Asker sentrum.  
Lett adkomst til E-18 mot Drammen, Asker og Oslo. 15  
minutters kjøring til Asker og Drammen. 30 minutters kjøring  
til Oslo.

#### Bebyggelse

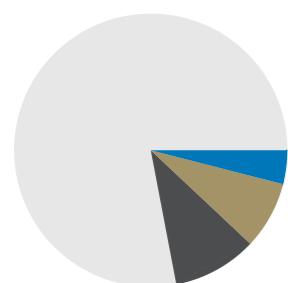
Området består primært av nyere småhusbebyggelse i  
naturskjønne omgivelser.

#### Adkomst

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



#### BOLIGMASSE



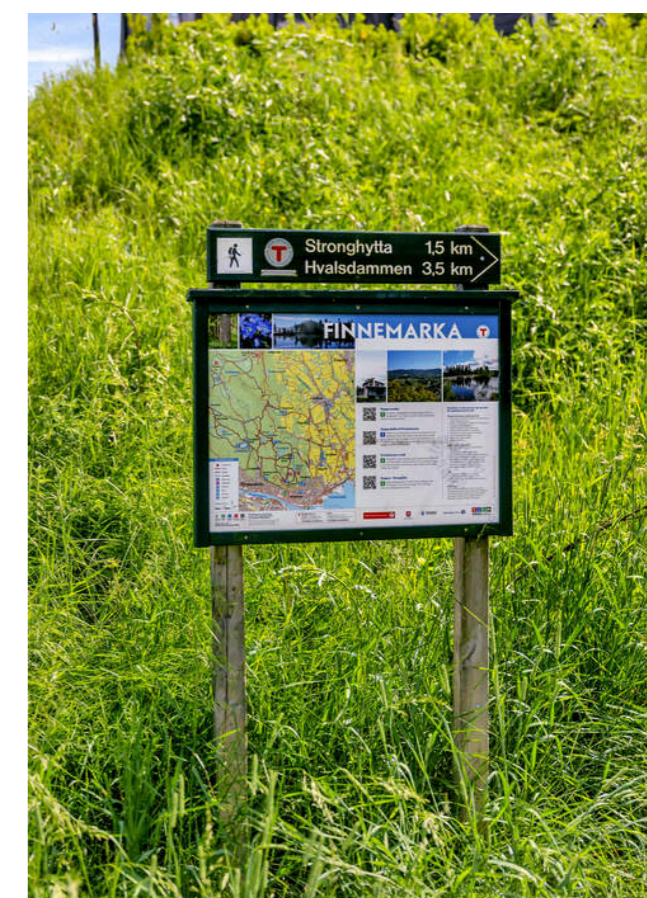
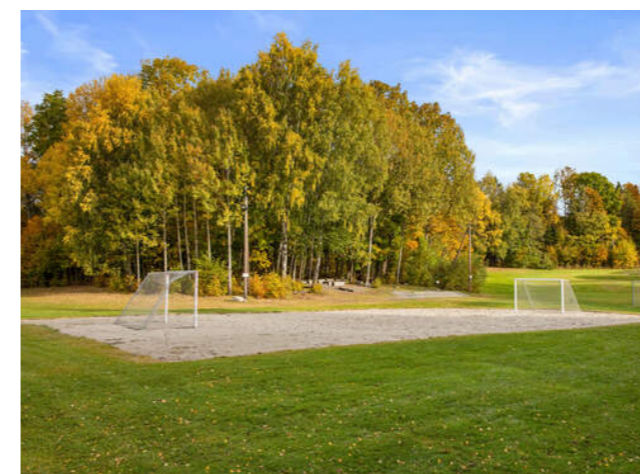
78% enebolig  
8% rekkehus  
4% blokk  
10% annet

#### SKOLER

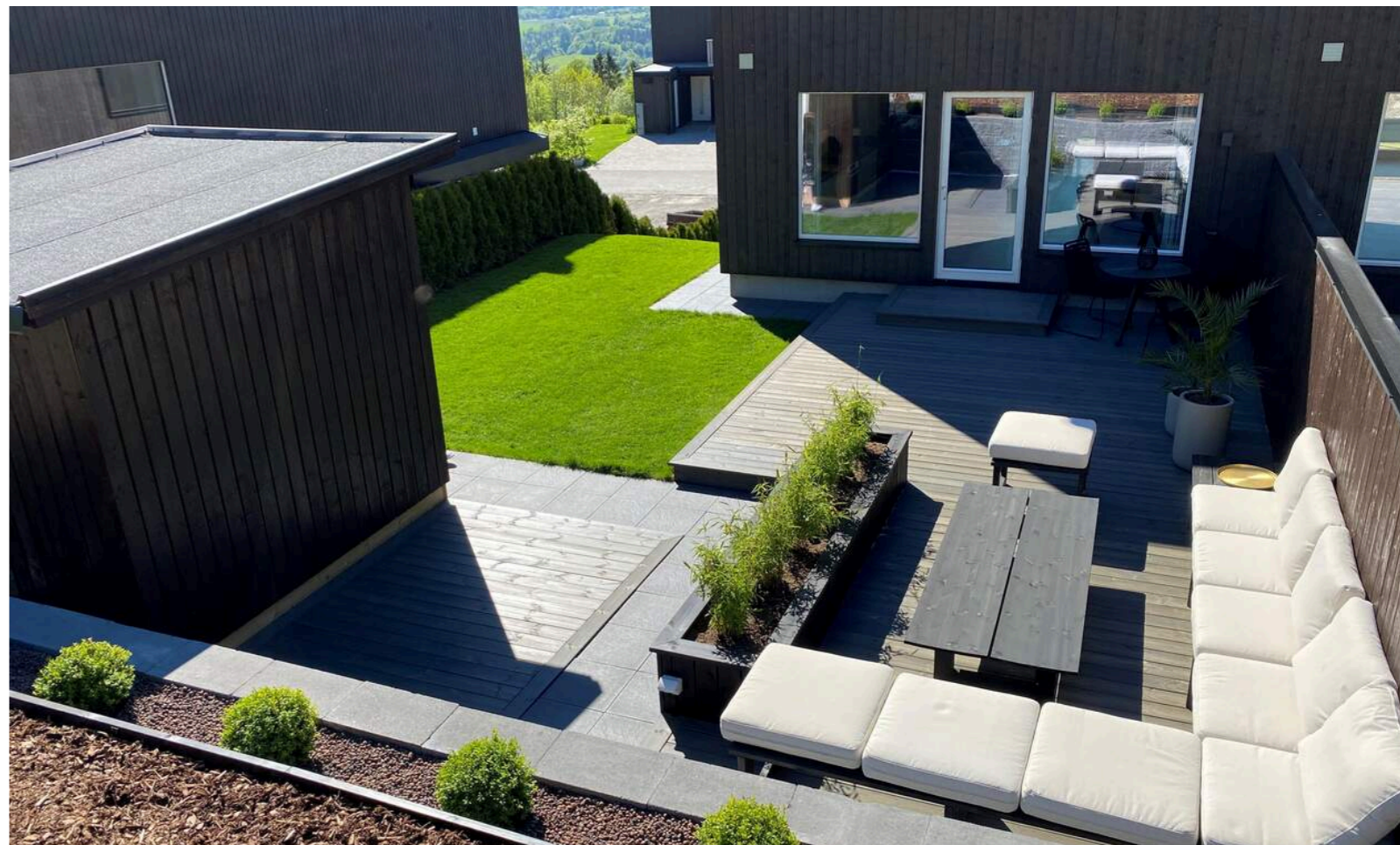
Nordal skole (1-7 kl.) 40 elever, 3 klasser	10 min 0,6 km
Lierbyen skole (8-10 kl.) 259 elever, 21 klasser	7 min 5 km
Tranby skole (8-10 kl.) 326 elever, 24 klasser	8 min 4,5 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	14 min 10,1 km
Lier videregående skole 550 elever	15 min 10,5 km

#### BARNEHAGER

Borgestad barnehage (1-5 år) 52 barn	1 min 0,3 km
---	-----------------





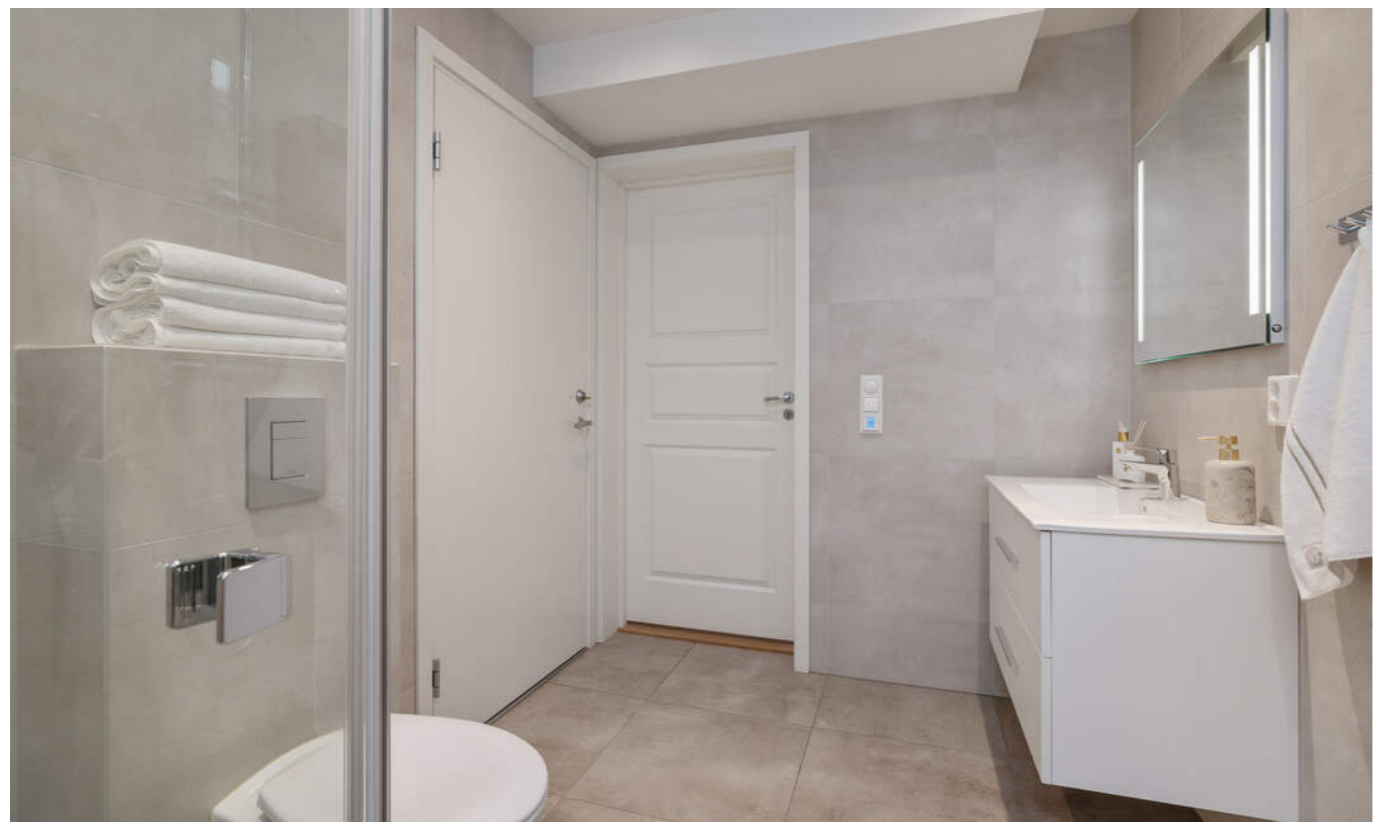


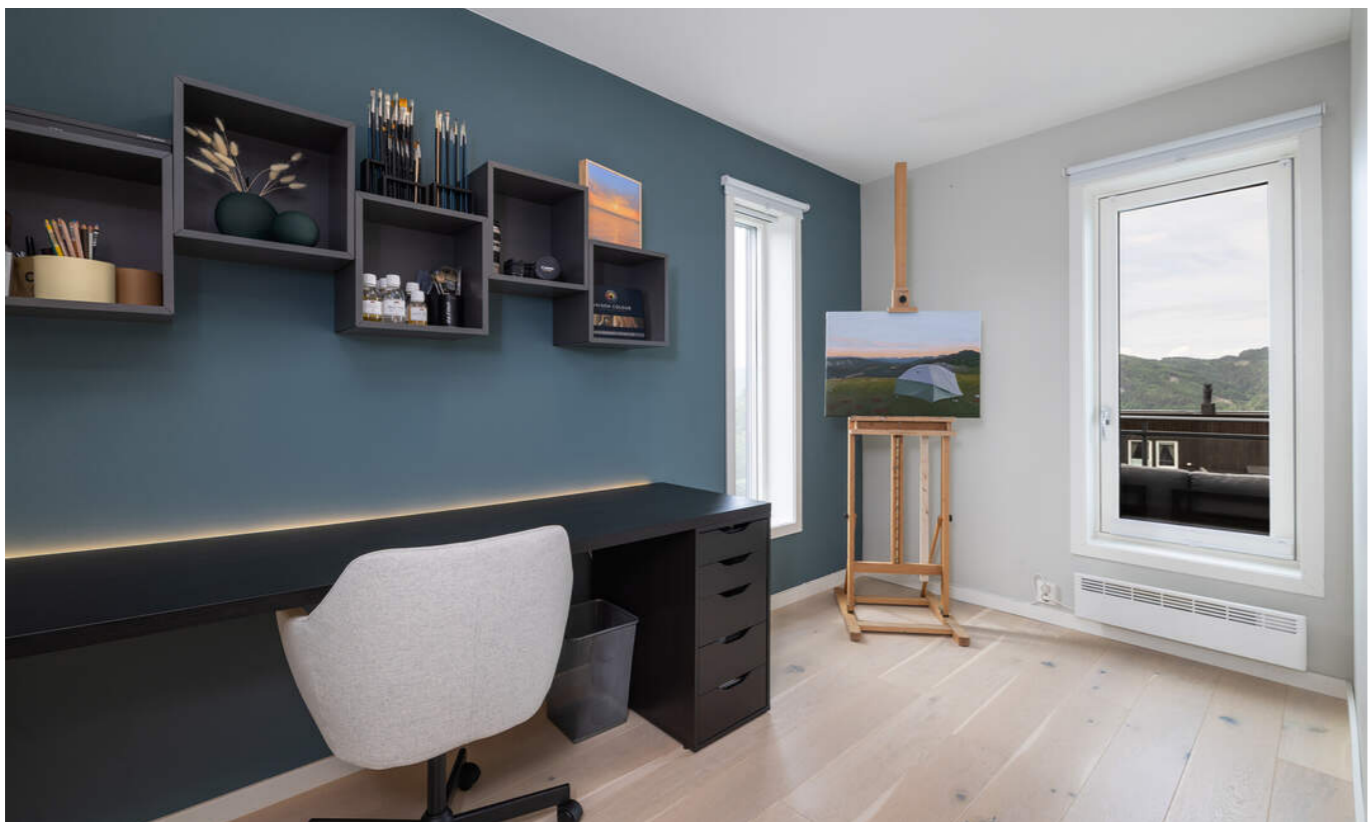








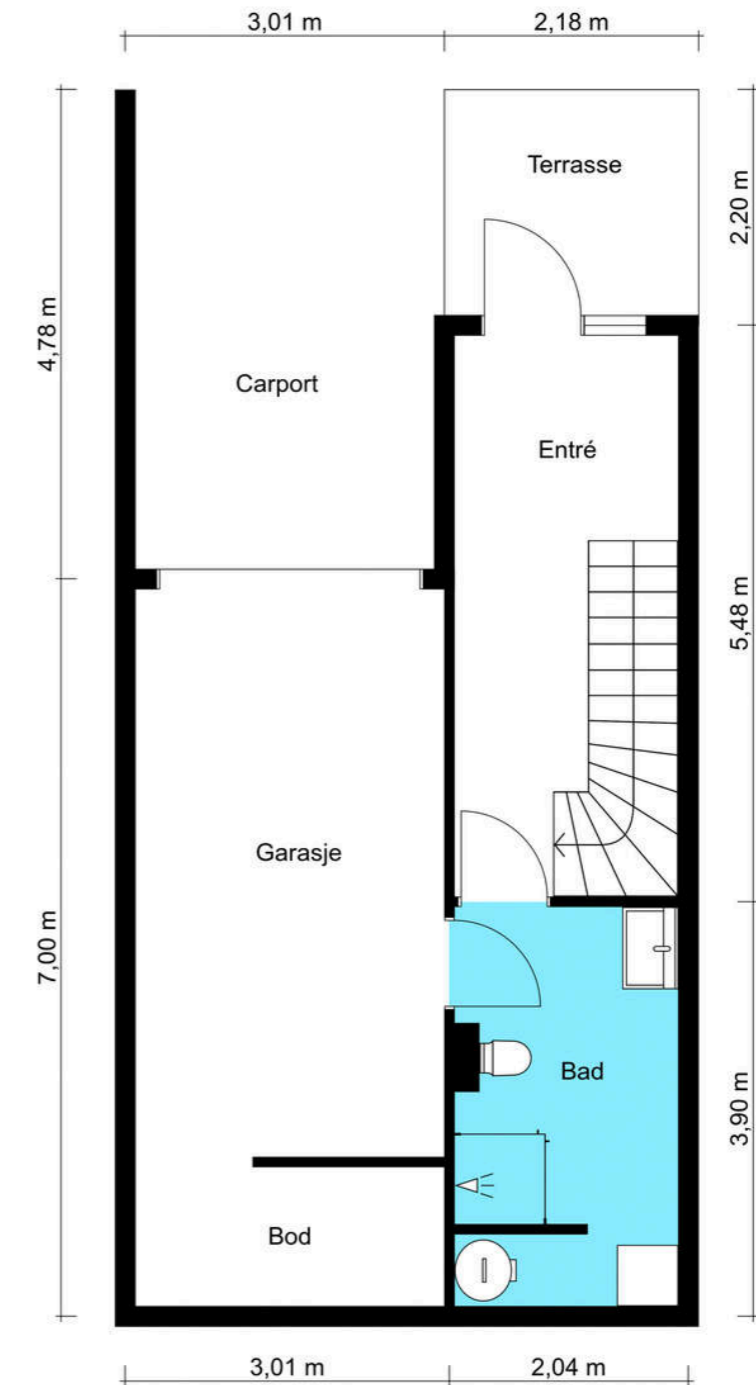




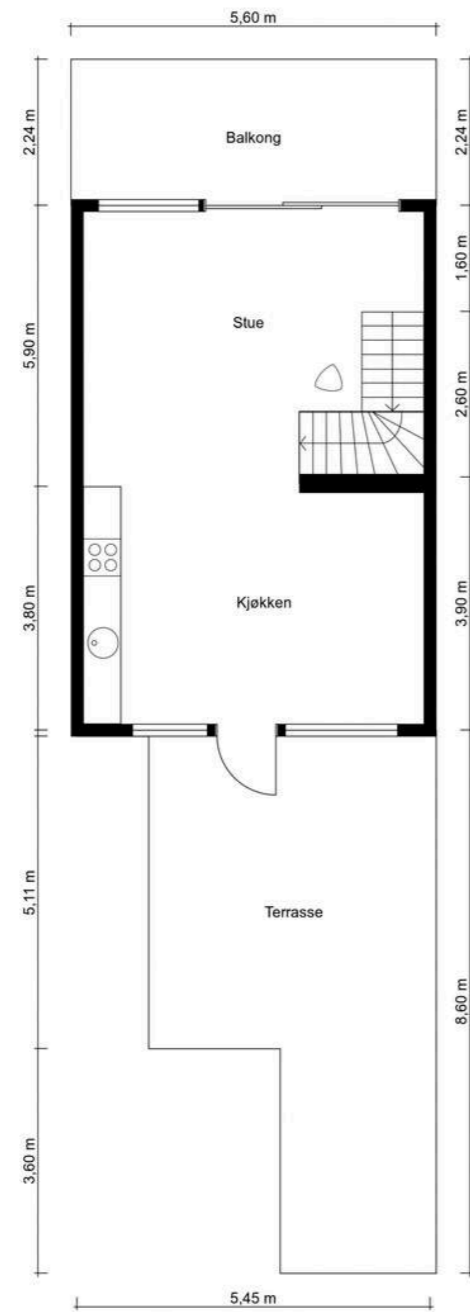




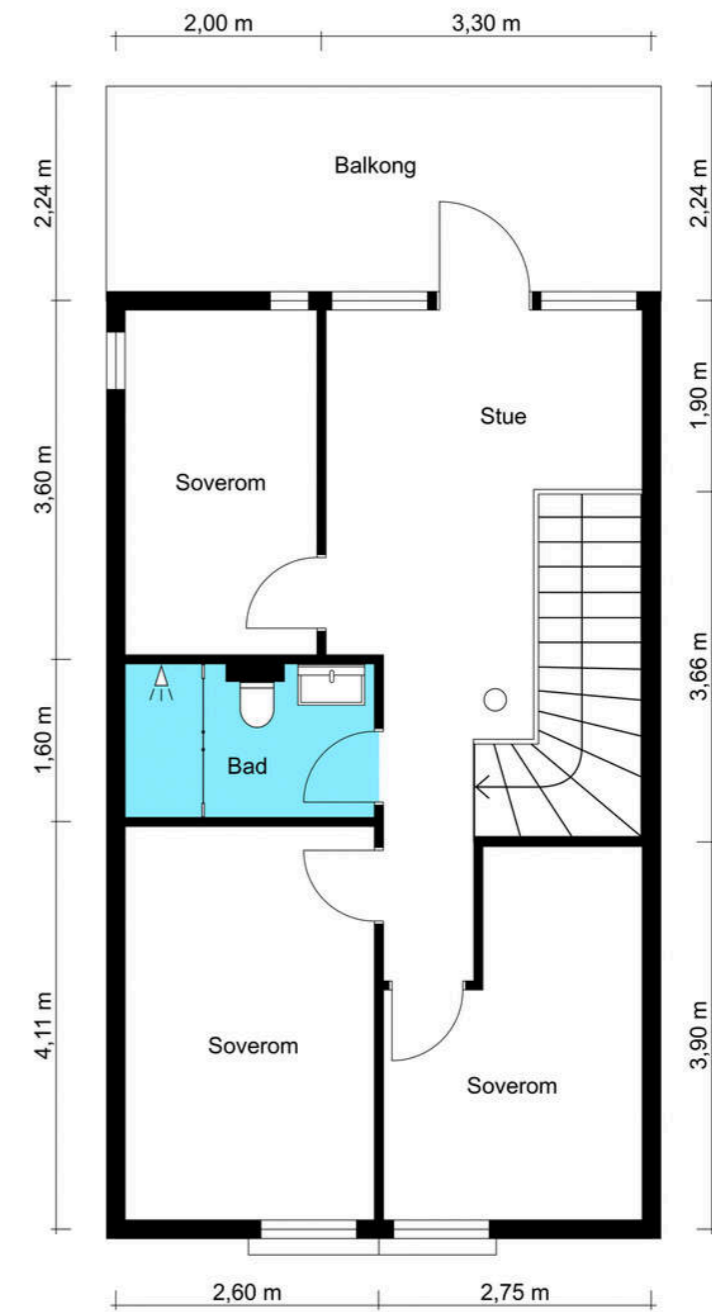
# PLANTEGNINGER



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.

# PRAKTISK INFORMASJON

## Parkering

Carport og integrert garasje med bod i bakkant. Elbil-lader er montert.

## Tomtestørrelse

314 m<sup>2</sup> eiet tomt

## Beskrivelse av tomt

Familieboligen i Nordalveien 101 har en attraktiv beliggenhet ytterst i rekken, noe som gir ekstra romslige utearealer. Den vestvendte plasseringen sørger for svært gode solforhold, og boligen byr på flere uteplasser fordelt over ulike plan slik at solen kan nytes gjennom store deler av dagen.

Ved inngangspartiet finner man en steinbelagt innkjørsel med carport og garasje. Innkjørselen er skjermet mot nabo med tett hekk, og på siden av boligen ligger et skrånende hageareal - noe som passer ypperlig som akebakke på vinterstid eller vannsklie-kjøring i sommermånedene.

Fra stuen i mellometasjen er det utgang til en inntrukket balkong på ca. 12 kvm, vendt mot vest med utestikk, utebelysning og blomsterkasser. På motsatt side av boligen, med direkte adkomst fra kjøkkenet, ligger en romslig terrasse på ca. 31 kvm med videre utgang til hagen. Terrassen er godt tilrettelagt for sosiale sammenkomster og har for skjermende vegg mot naboboligen, utvendig belysning, strømuttak og integrerte blomsterkasser. Her er det god plass til spisegruppe, grill og loungeområde.

I toppetasjen finner man ytterligere en vestvendt balkong på ca. 12 kvm med kveldssol. Etasjen har også to franske balkonger med utgang fra soverommene.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Utvendig generelt:

Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med asfaltbasert membran. Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall. Vinduer med isolerglass, fra byggeåret. Ytterdør i tre. Terrasse og balkongdører med isolerglass.

Innvendig generelt:

Etasjeskiller i trebjelkelag. Trapper i trekonstruksjon. Gulv med parkett og fliser. Betong i garasjen. Vegger og himling med sparklet/pussede og malte overflater. Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning. Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 194 liter, produsert i 2019.

### Bygningssakskyndig

Martin Sjønnesen (befaringsdato: Mandag, 8. juni 2026)

## Sammendrag selgers egenerklæring

- Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
Byttet servantskap på bad etter skade fra dryppende kran.

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
2024. Byttet servant og blandebatteri på bad og blandebatteri på vaskerom.

- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
2024. Beiset fasade.

- Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
Defekt termostat på vaskerom ble byttet i 2025.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
2020. Flyttet 2 stk. lampepunkter i stue 1.etg. Opplegg til 2 stk. utestikk på terrasser.  
2020. Opplegg av stikk på terrasse. Opplegg av lys og stikk i utebod. Opplegg av 2 stk. punkter for utelys på sydvegg.  
2019. Opplegg av ny kurs til elbillader levert og programmert av kunde. 16A 3-fas 11kW. Opplegg av ny kurs til 3-fas kombistikk i garasje. Flyttet takpunkt o/spisestue i 2.etg. Montert lys u/overskap kjøkken. SG Slimline. Flyttet hovedenhet for brannvarsling i entre.  
2025. Kontrollert varmekabel på bad/vaskerom. Skiftet termostat og gulvgøler.

- Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
Defekt utekran og vannmåler ble byttet i 2021. Dryppende kran i servant på bad og vaskerom ble byttet i 2024. Defekt ekspansjonstank på varmtvannsberederen ble byttet 2026.

- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
Defekt utekran og vannmåler ble byttet i 2021.  
2024. Byttet servant og blandebatteri på bad og blandebatteri på vaskerom.  
2026. Defekt ekspansjonstank på varmtvannsberederen byttet av rørlegger 13.05.2026.

- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
Tilkoblet peisovn i 2 etg på eksisterende pipestuss.

- Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
Observert sølvkre/skjeggkre.

## Innhold

Boligen går over tre plan og består av følgende:  
Underetasje: gang, bad, garasje og bod.  
1. etasje: stue/kjøkken.  
2. etasje: stue, bad og tre soverom.

Frittstående bod i hagen.

## Areal

Rekkehus  
Bruksareal:  
Underetasje  
BRA-i: 44 kvm  
Total BRA: 44 kvm

1. etasje  
BRA-i: 54 kvm  
Total BRA: 54 kvm

2. etasje  
BRA-i: 54 kvm  
Total BRA: 54 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
Underetasje: 6 kvm

1. etasje: 43 kvm  
2. etasje: 12 kvm

Utebod.  
Bruksareal:  
1. etasje  
BRA-e: 6 kvm  
Total BRA: 6 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 bygningssmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Standard

En gjennomgang av boligens rom:

Underetasje:

Rekkehuset har adkomst via underetasjen ved siden av garasjen og carporten. Det er også direkte adkomst inn til bad/vaskerom fra garasjen, noe som gjør at man kan gå helt tørrskodd ut av bilen og inn i huset. Entreen har flislagt gulv, lyse overflater, downlights i taket og hvitmalt tretrapp mellom etasjene. God plass til knagger, kommode og skoskap.

Romslig bad/vaskerom i inngangsetasjen med 60x60 flis på gulv med underliggende varme, matchende veggfliser og downlights i taket. Badet har regnfallsdusj med glassdører, vegghengt toalett og servant med skuffeseksjon og speil med integrert belysning. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel som kan plasseres i høyden. Adkomst både fra entreen og i fra garasjen.

1. etasje:

I mellometasjen ligger husets sosiale allrom som består av stue og kjøkken i åpen løsning. Et gjennomgående familierom med vinduer i begge ender samt utgang til to uteplasser, en ved stuen og en ved kjøkkensonen. De moderne fargepalettene gir deg mulighet til å bruke fantasien med det interiøret du ønsker, og det er god plass til både sofagruppe, tv-reol, lenestoler og et spisebord nærmere kjøkkensonen. Rommet oppvarmes av panelovner og en flott peisovn. 1-stavs parkett.

Moderne kjøkken med innredning fra Norema. Innredningen har hvite, glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt kum. Av integrerte hvitevarer er det platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, micro og kjøleskap med fryser. Fra kjøkkensonen er det bred skyvedør i glass ut til terrassen og hagen, noe som gjør det enkelt å nyte måltider utendørs.

2. etasje:

God planløsning med alle tre soverommene plassert i samme etasje. Soverommene har parkettgulv, malte overflater og plass til seng, nattbord og garderobeskap. Ved soveromsavdelingen ligger også et delikat baderom med flislagte overflater, varme i gulvet og downlights i taket. Badet har regnfallsdusj, vegghengt toalett og servant nedfelt i skuffeseksjon med lekre fronter. Speilskap med belysning over.

Særdeles lys stue med mye lysinnslipp og utgang til ytterligere en balkong. Stuen er et perfekt tilleggsareal for familien og kan for eksempel brukes som en ekstra stue, lekerom, treningssone eller kontor.

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

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder,

bygningssdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningssdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er ikke registrert noen tilfeller av tilstandsgrad 2 eller tilstandsgrad 3.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert.
- Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i rapporten.
- Tilstøtende vegger bak dusjen er mot garasje og bod, og for ikke å terminere eventuell brann/lydvegg er ikke hulltaking foretatt. 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.

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

## Oppvarming

- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Peisovn med glassdør i stuen.
- Varmekabler i to bad og gang i underetasje.

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

## Info energiklasse

Energikarakter C.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest.

## Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

1.408.315,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

5.633.259,- for 2024

### Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

### Kommunale avgifter

19.019,- for 2025

### Info kommunale avgifter

Fakturert beløp for vann og avløp i 2025.

Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. Vannmåler er installert.

### Andre utgifter

I tillegg til vann- og avløpsgebyr, må ny eier regne med følgende faste kostnader; Feie- og tilsynsgebyr: kr. 608,- pr. år. Renovasjon: kr. 5211,25,- pr. år, fordelt på to terminer. Strømforbruk i 2025 var 27 600kwh (hvorav 9 658 var el-billading). Forsikring/alarm, TV/internett etter egen avtale. Det betales kr 800,- pr måned i felleskostnader brøyting, strøing og bygningsforsikring, avsetning fremtidig veivedlikehold.

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

Selger har ikke bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 22.08.2022. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Opprinnelig tegninger viser boligen med to bad i 2. etasje. Under befaringen var det et bad i 2. etasje.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse ved reguleringsplanen for Nordal datert 2007.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

### Vei/Vann/Avløp

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

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling.

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

### Offentligrettslig pålegg

Det foreligger feie- og tilsynsopplyninger fra Drammensregionens brannvesen IKS/Feierseksjonen med siste tilsyn utført 07.01.2022 og siste feiing utført 19.09.2024. Det ble ikke avdekket avvik under tilsynet.

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

6 300 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
157 500,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

158 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
176 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 458 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
6 476 490,00 (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 overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

Alle eiendomsmeulingsforetak 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 bygningsfagkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. 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.

#### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

##### **Overtakelse**

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

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

##### **Budgivning**

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

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

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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

##### **Boligselgerforsikring**

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

##### **Boligkjøperforsikring**

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

##### **Innbo og løsøre**

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

##### **Eier**

Åsmund Kleiv Waal  
Elin Kveum

##### **Tilbud på lånefinansiering**

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

##### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av salgssum.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 000,00, Markedspakke kr 22 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 950,00, Spørring i grunnboken kr 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 3 500,00.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 350,00, Utlegg fotograf med innvendig og utvendige bilder, samt dronebilder kr 6 700,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 4 387,00, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 14 500,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler krav på fullt vederlag, foruten provisjon og oppgjørshonorar. I tillegg må påløpte utlegg og andre kostnader også betales. Dette gjelder så lenge provisjonsbasert eller fastpris vederlag er avtalt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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 samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

## Kjerneinformasjon

### Personopplysningsloven

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

### Hvitvaskingsreglene

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

### Vedlegg til salgsoppgave

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3312/133/65/6:

16.02.2017 - Dokumentnr: 145969 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3312 Gnr:133 Bnr:14

17.09.2019 - Dokumentnr: 1084491 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/6

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/6

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/6

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/6

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/6

Snr: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/6

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1554616 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0626 Gnr:133 Bnr:65

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 454988 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3049 Gnr:133 Bnr:65

Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.2017 - Dokumentnr: 145969 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3312 Gnr:133 Bnr:14

**Dato salgsoppgave**

11.06.2026



# VEDLEGG

## Tilstandsrapport



Nordalveien 101, 3406 TRANBY

LIER kommune

# gnr. 133, bnr. 65, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m<sup>2</sup> BRA-i: 152 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.06.2026

Rapportdato: 09.06.2026

Oppdragsnr.: 22424-1703

Referansenummer: OQ7142

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

post@bolig-konsult.no

948 21 574



Oppdragsnr.: 22424-1703

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 2 av 21

Nordalveien 101, 3406 TRANBY  
Gnr 133 - Bnr 65  
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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsrør slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 22424-1703

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 3 av 21

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

#### TG 0

##### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

#### TG 1

##### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

#### TG 2

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

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.

#### TG 3

##### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### TG IU

##### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### 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

## 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.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med asfaltbasert membran.

#### Parkering:

- Carport og integrert garasje med bod i bakkant.
- Elbillader er montert.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapper i trekonstruksjon.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

##### Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i to bad og gang i underetasje.

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.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig tegninger viser boligen med to bad i 2. Etasje. Under befaringen var det et bad i 2. Etasje.

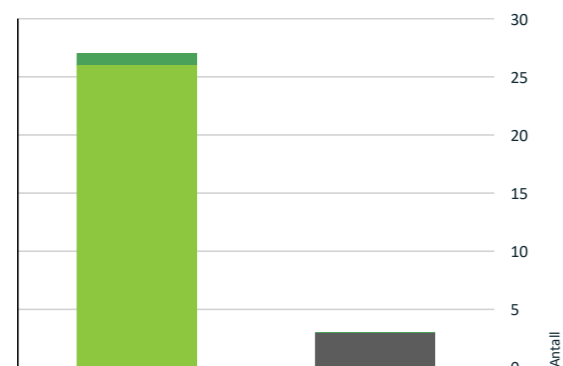
Nordalveien 101, 3406 TRANBY  
Gnr 133 - Bnr 65  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

##### ■ KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22424-1703

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 6 av 21

Nordalveien 101, 3406 TRANBY  
Gnr 133 - Bnr 65  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
2019	Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

#### UTVENDIG

##### ■ Taktekkning

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

##### Beskrivelse

Taktekkingen er ifølge eier fra byggeår. Yttertaket er tekket med asfaltbasert membran.

Vurderte forhold: Taktekkingen er ikke synlig for inspeksjon fra bakkenivået, og vurderingen er derfor basert på alder alene. Vurdering av tilstanden krever undersøkelser fra oversiden.

##### ■ Nedløp og beslag

##### Beskrivelse

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

Bortledning av vann:  
Nedløp har utkast på tomten.  
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

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

##### ■ Veggkonstruksjon

##### Beskrivelse

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, vedlikeholdsnivå, 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.

##### ■ Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

##### Beskrivelse

Yttertaket er utført i trekonstruksjon.

Vurderte forhold:  
Konstruksjonen er kontrollert fra utsiden med tanke på synlige fuktskader, skjolder, tegn til skadedyr, lufting og tetting rundt gjennomføringer. Inspeksjonen er utført fra tilgjengelige områder uten bruk av stige eller drone. Dette gir begrensede muligheter for vurdering av detaljer og høyere liggende konstruksjonsdeler.

##### ■ Vinduer

Oppdragsnr.: 22424-1703

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 7 av 21

Nordalveien 101, 3406 TRANBY  
Gnr 133 - Bnr 65  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

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.

### 1 TO 1 Dører

#### Beskrivelse

Ytterdør i tre.  
Terrasse og balkongdører med isolerglass.  
Dørene er fra byggeåret.

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.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon, foran inngangen, målt til ca. 5,5 m<sup>2</sup>.  
Terrasse i trekonstruksjon, på baksiden av boligen, målt til ca. 31 m<sup>2</sup>.  
Balkong i trekonstruksjon, utgang fra 1. Etasje, målt til ca. 12 m<sup>2</sup>.  
Balkong i trekonstruksjon, utgang fra 2. Etasje, målt til ca. 12 m<sup>2</sup>.  
To franske balkonger, med rekkverk i front, utgang fra to soverom 2. Etasje.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

## INNSENDIG

### 1 TO 4J Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Parkett og fliser. Betong i garasjen.  
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.  
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

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.

### 1 TO 4J Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Pipe:  
Type: Stålpipes.

Ildsted:  
Type: Peisovn med glassdør i stuen.

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.

Oppdragsnr.: 22424-1703

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 8 av 21

Nordalveien 101, 3406 TRANBY  
Gnr 133 - Bnr 65  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

### 1 TO 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

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

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Badet er ifølge eier fra byggeår.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

### UNDERETASJE > BAD

### 1 TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtzone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

### UNDERETASJE > BAD

### 1 TO 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtzone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flater partier kan forekomme uten å bli avdekket.

### UNDERETASJE > BAD

### 1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

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

### UNDERETASJE > BAD

### 1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over servanten.

Oppdragsnr.: 22424-1703

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 9 av 21

Nordalveien 101, 3406 TRANBY  
Gnr 133 - Bnr 65  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI

## Tilstandsrapport

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

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

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk 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.

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Tilstøtende vegger bak dusjen er mot garasje og bod, og for ikke å terminere eventuell brann/lydvegg er ikke hulltaking foretatt. 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.

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Badet er ifølge eier fra byggeåret.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flate partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Oppdragsnr.: 22424-1703

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 10 av 21

Nordalveien 101, 3406 TRANBY  
Gnr 133 - Bnr 65  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI

## Tilstandsrapport

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

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.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Overskap med speilfronter.  
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

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

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk 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.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltaking 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.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

alt pluss mikro fra norema.

Alder på innredning: Byggeår.  
Kjøkkeninnredning fra Norema med glatte fronter. Benkeplate i laminat.  
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser. Mikro.

Oppdragsnr.: 22424-1703

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 11 av 21

Nordalveien 101, 3406 TRANBY  
Gnr 133 - Bnr 65  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

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 skjønsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

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

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).  
Hovedstoppekran: Hovedstoppekransen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.  
Lekkasjesikring: Avrenning fra fordelerskap.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekransen. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. 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.

#### TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluger, 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.

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

- 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.

#### TG 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannsbereeder, med en kapasitet på ca. 194 liter, produsert i 2019.

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.

Oppdragsnr.: 22424-1703

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 12 av 21

Nordalveien 101, 3406 TRANBY  
Gnr 133 - Bnr 65  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

### Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

##### Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

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 varmtvannsbereeder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

##### 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**
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?  
**Nei**

##### 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

##### Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

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

#### TG 1 Fuktsikring og drenering

##### Beskrivelse

Dreneringen er ifølge eier fra byggeåret.

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.

Oppdragsnr.: 22424-1703

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 13 av 21

Nordalveien 101, 3406 TRANBY  
Gnr 133 - Bnr 65  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

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

### 1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

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

### 1 TO 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

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

Nordalveien 101, 3406 TRANBY  
Gnr 133 - Bnr 65  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

2019

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

#### Beskrivelse

Frittstående bod i hagen.  
Trekonstruksjon kledd med panel og teknet med papp.

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

Nordalveien 101, 3406 TRANBY  
Gnr 133 - Bnr 65  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## 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

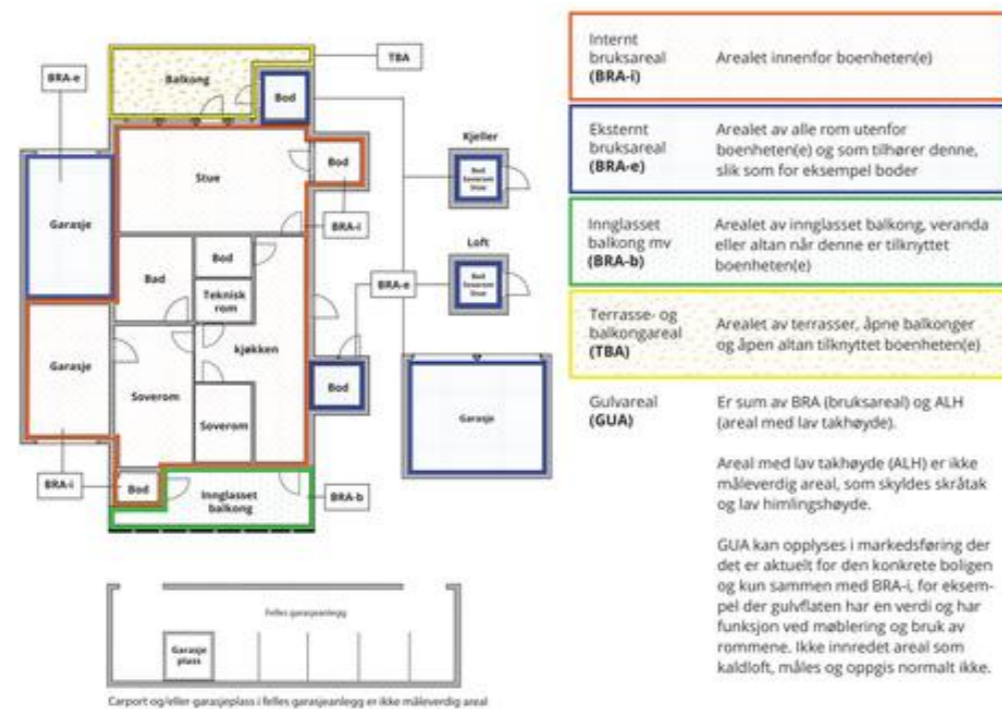
### Hva er måleverdig areal?

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22424-1703

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 16 av 21

Nordalveien 101, 3406 TRANBY  
Gnr 133 - Bnr 65  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	44			44	6
1. Etasje	54			54	43
2. Etasje	54			54	12
<b>SUM</b>	<b>152</b>				<b>61</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>152</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, bad, garasje, bod		
1. Etasje	Stue/kjøkken		
2. Etasje	Stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad		

### 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 byggregler. 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 det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Opprinnelig tegninger viser boligen med to bad i 2. Etasje. Under befaringen var det et bad i 2. Etasje.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Bod

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		6		6	
<b>SUM</b>		<b>6</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>6</b>				

Oppdragsnr.: 22424-1703

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 17 av 21

Nordalveien 101, 3406 TRANBY  
Gnr 133 - Bnr 65  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Romfordeling

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

## 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 byggregler. 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
08.6.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Elin Kveum	Kunde
	Åsmund Kleiv Waal	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	133	65		6	314 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

## Adresse

Nordalveien 101

## Hjemmelshaver

Kveum Elin, Waal Åsmund Kleiv

## Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Nordalveien 101, 3406 TRANBY  
Gnr 133 - Bnr 65  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	
2	09.06.2026	
3	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Nordalveien 101, 3406 TRANBY  
Gnr 133 - Bnr 65  
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, rømming, 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.

Nordalveien 101, 3406 TRANBY  
Gnr 133 - Bnr 65  
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.

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

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

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

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

#### PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22424-1703

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 21 av 21

Drammen og Lier  
Eiendomsmegling AS



## Egenerklæring

Nordalveien 101, 3406 TRANBY

06 Jun 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nordalveien 101	Nordalveien 101	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

7 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

### Informasjon om selger

Selger

Waal, Åsmund Kleiv

Selger

Kveum, Elin

### Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Byttet servantskap på bad etter skade fra dryppende kran

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet servant og blandedbatteri på bad og blandedbatteri på vaskerom

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Gravdal VVS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Side 2



## Beiset fasade

## Kjeller

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Beskriv feilen og omfanget

Defekt termostat på vaskerom ble byttet i 2025

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

2020

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Flyttet 2 stk. lampepunkter i stue 1.etg. Opplegg til 2 stk. utestikk på terrasser.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Buskerud elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2020

Side 3



10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Opplegg av stikk på terrasse. Opplegg av lys og stikk i utebod. Opplegg av 2 stk. punkter for utelys på sydvegg.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Buskerud elektro

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

10.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.3.2 Årstall

2019

10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Opplegg av ny kurs til elbillader levert og programmert av kunde. 16A 3-fas 11kW. Opplegg av ny kurs til 3-fas kombistikk i garasje. Flyttet takpunkt o/spisestue i 2. etg. Montert lys u/overskap kjøkken. SG Slimline. Flyttet hovedenhet for brannvarsling i entre.

10.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Buskerud elektro

10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

10.4.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.4.2 Årstall

2025

10.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Kontrollert varmekabel på bad/vaskerom. Skiftet termostat og gulvgøler

10.4.5 Hvilket firma utførte jobben?

Wilh. Kolstad AS

10.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Rør

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Defekt utekran og vannmåler ble byttet i 2021. Dryppende kran i servant på bad og vaskerom ble byttet i 2024. Defekt ekspansjonstank på varmtvannsberederen ble byttet 2026

Side 4



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

13.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**  
2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Defekt utekran og vannmåler ble byttet i 2021

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Assemblin

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**  
2024

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Byttet servant og blandebeholder på bad og blandebeholder på vaskerom

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Gravdal VVS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

13.3.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

13.3.2 **Årstall**  
2026

13.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

13.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Defekt ekspansjonstank på varmtvannsbereideren byttet av rørlegger 13.05.2026

13.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Akutt VVS

13.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

#### Ventilasjon og oppvarming

Side 5



**14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonslegger?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonslegger?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**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**  
Tilkoblet peisovn i 2 etg på eksisterende pipestuss

**Sopp og skadedyr**

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

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**  
Observert solvkre/skjeggkre

**20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**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?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Planer og godkjenninger**

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

Side 6



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?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Pyntemur, tråkkheller, utetrapp, skallevegg, plattning, belegningstein, inne og utebod er selvbygget

#### 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 78533501

## Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Åsmund Kleiv Waal	2026-06-06	Elin Kveum	2026-06-06
Identification		Identification	
 Åsmund Kleiv Waal		 Elin Kveum	



# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

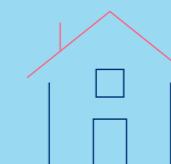
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

# 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](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://finn.no).

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Nordalveien 101, 3406 TRANBY. Gnr. 133, bnr. 65, i Lier kommune, oppdragsnr.: 1600260162  
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 MiniID.

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

”

"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**

”

Verdifulle kunder fortjener **verdiful** rådgivning.



## Drammen, Lier & Holmestrand

### Beliggenhet

Velkommen til oss i ærverdige lokaler like ved Bragernes kirke, og kun en kort spasertur fra torget.

Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss, og det er gode parkeringsmuligheter i "vår" gårdsplass.


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

### Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

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

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



 [proaktiv.no](http://proaktiv.no)



**Fredrik Engebråten**  
Partner / Eiendomsmegler  
975 27 808  
[fredrik.e@proaktiv.no](mailto:fredrik.e@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Proaktiv Drammen, Lier og Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 DRAMMEN