

# PROAKTIV



BRÅTÅSVEIEN 31



## 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

- **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

- **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:** Bråtåsveien 31, 3405 LIER

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 83, bnr. 97, i Lier kommune

**Prisantydning:** 4.050.000,-

**Omkostninger:** 120.240,-

**Totalpris:** 4.170.240,-

**Kommunale avgifter:** 11.348,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1986

**Soverom:** 3

**BRA:** 143 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 102 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Parkering i dobbelgarasje og på egen, asfaltert gårdsplass. Elbil-lader er montert.

**Tomt:** 697.7 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Energimerke:** Energiklasse: D.

# INNHold

2	4	8	18
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Fasade/ute	Gang
20	24	26	28
Stue/kjøkken	Bad og wc	Soverom	Plantegninger
30	34	40	77
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema
79	81		
Leder/megler	Kontorets side		



# DITT NYE NÆROMRÅDE

**Kommune:** Lier / **Område:** Lier | Oddevall

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

## Beliggenhet

Eneboligen i Bråtåsveien har en meget god plassering i terrenget med fantastisk utsikt nedover Lierdalen og ned mot Drammensfjorden. Her bor man i landlige omgivelser på Oddevall i Lier kommune, med kort vei til fine turområder. Nabolaget består primært av eneboliger og er et etablert og attraktivt sted å bosette seg, både med og uten barn.

Gangavstand til barneskolen og bussforbindelse i Vestsidveien. Bussen går til Sylling, Lierbyen og Drammen. Fra Lierbyen går det buss til Asker, Tranby og Oslo.

Eiendommen ligger i et etablert boligfelt, som grenser til Finnemarka. Et flott helårs turterreng på stier og grusveier. Her er det turmuligheter både på ski, sykkel og til fots innover til Glitre, Nykjua og Eiksetra. Finnemarka strekker seg videre til Tyrifjorden, Modum og Drammen.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Gifstadbakken Linje 63, 66	7 min 0,6 km
🚶 Brakerøya stasjon Linje L1, RE11, R12, R13	25 min 19,3 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 9 min
✈ Oslo Gardermoen	1 t 19 min

## DAGLIGVARE

Spar Holsfjorden Post i butikk, PostNord	9 min 7,2 km
Kiwi Lyngåskrysset	16 min

## VARER/TJENESTER

🏪 Liertoppen Kjøpesenter	24 min
🏪 Apotek1 Lier	17 min

## SPORT

🏀 Bråtås lekeplass Ballspill	3 min 0,3 km
🏫 Oddevall skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 0,8 km
🏋 Fresh Fitness Lier	17 min
🏋 Feel24 Tranby	21 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Gifstadbakken 9 - Lier kommune	7 min
----------------------------------	-------



Det er idrettsplass både på Sjøstad og i Sylling. Innendørshall i Sylling. Sjøstad Vestre Lier og Sylling IF er aktive idrettslag innenfor bl.a håndball, volleyball, fotball og ski. En av Norges beste golfbaner ligger på Holtmark i Sylling. Det er et godt ridemiljø i Lier, og man har eget ridesenter på Meren (Stall Lindstad). Populære Sjobagos barnegospel i Sjøstad kirke.

15 minutters kjøring til Lierbyen, Sylling og Tranby. 20-25 minutters kjøring til Drammen sentrum med et rikelig utvalg

## SKOLER

Oddevall skole (1-7 kl.) 53 elever, 5 klasser	8 min 0.7 km
Sylling skole (1-10 kl.) 257 elever, 20 klasser	10 min 7.7 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	23 min 17.2 km
Lier videregående skole 550 elever	23 min 17.6 km

## BARNEHAGER

Merikroken barnehage (1-5 år) 39 barn	8 min 5.3 km
Sylling FUS barnehage (1-5 år) 45 barn	9 min 7 km
Dambråtan barnehage (0-5 år) 63 barn	9 min 7.1 km



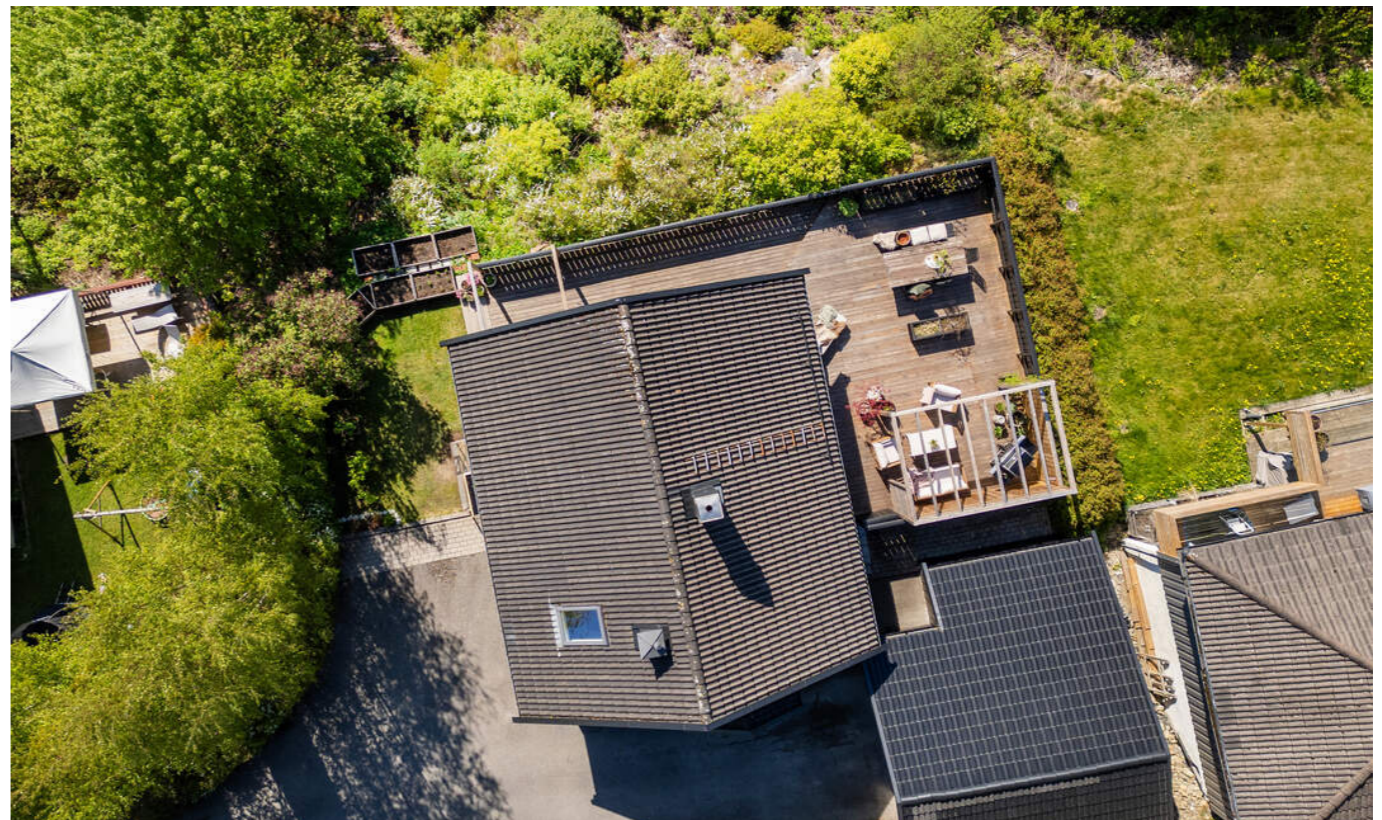
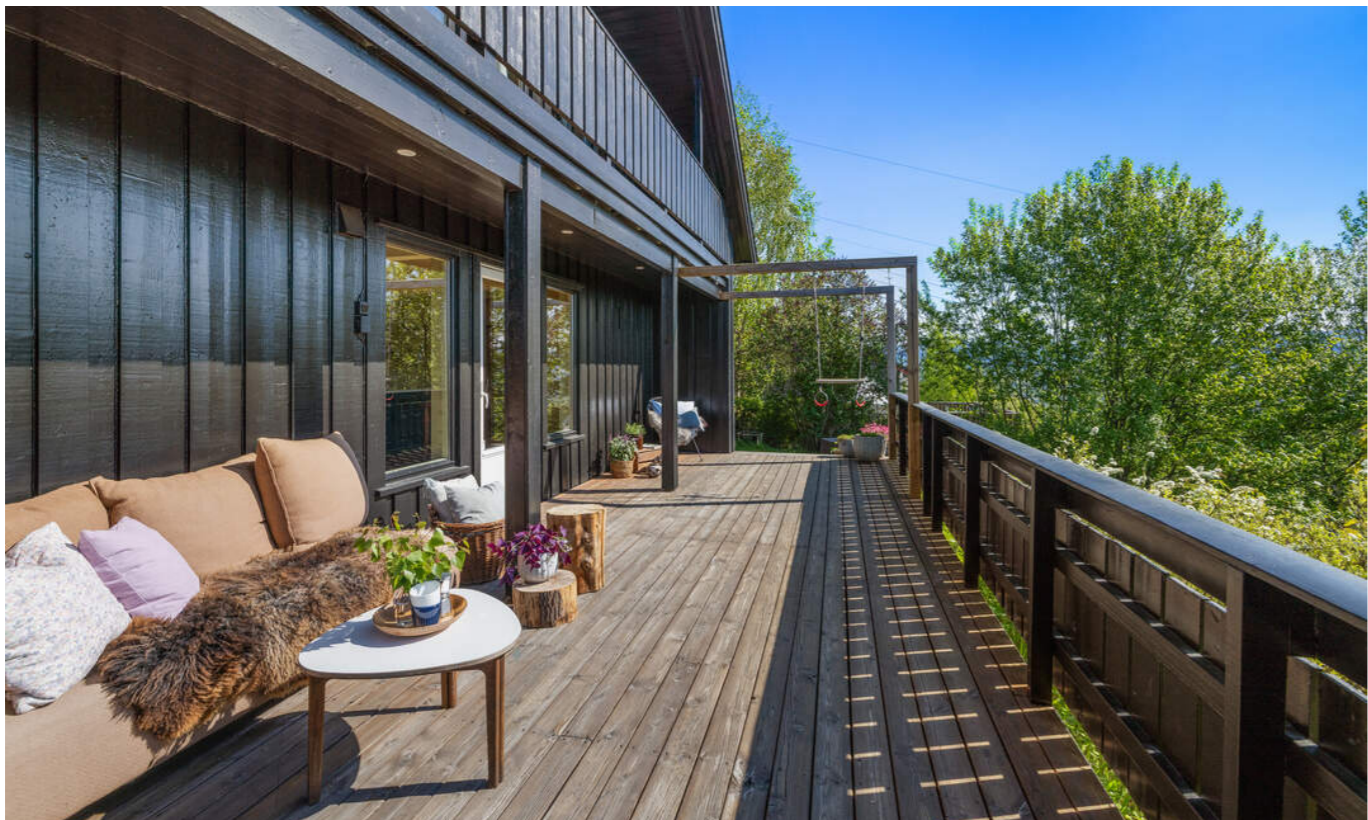
av ulike service- og kulturtilbud, samt togstasjon med avganger for bl.a. flytoget. 25-30 minutters kjøring til Asker sentrum. 45 minutters kjøring til Oslo.

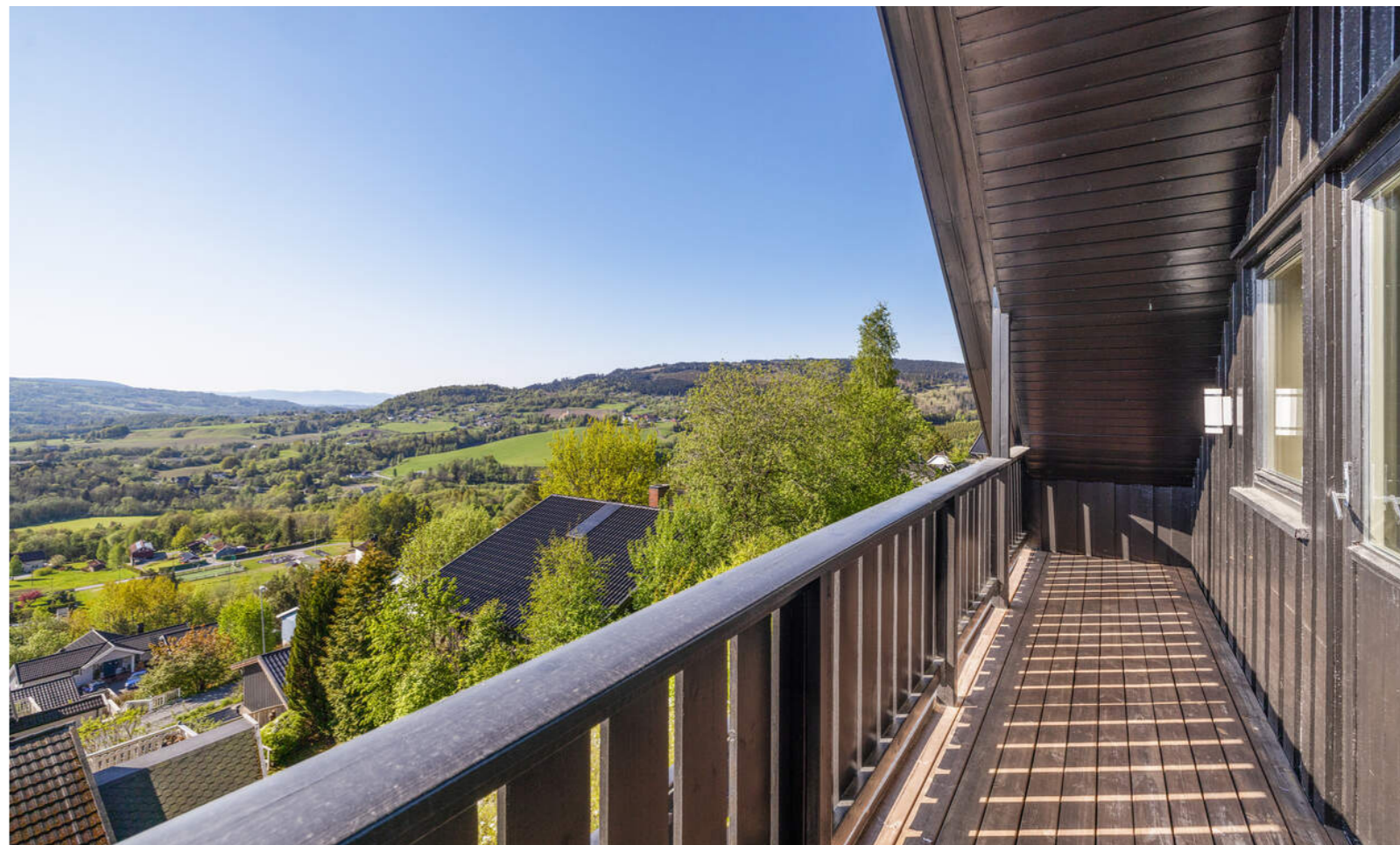




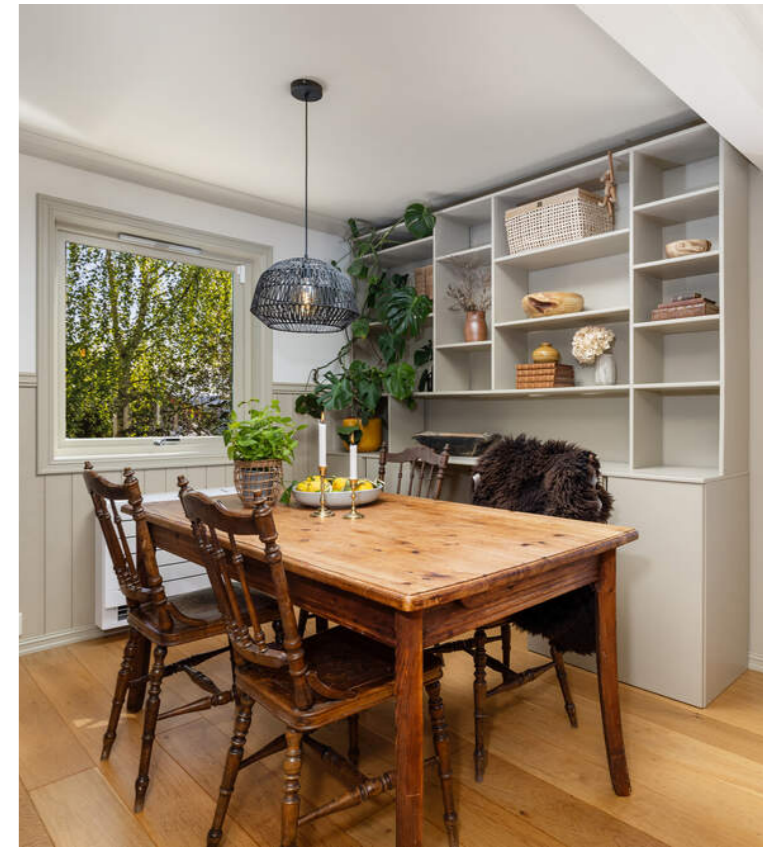


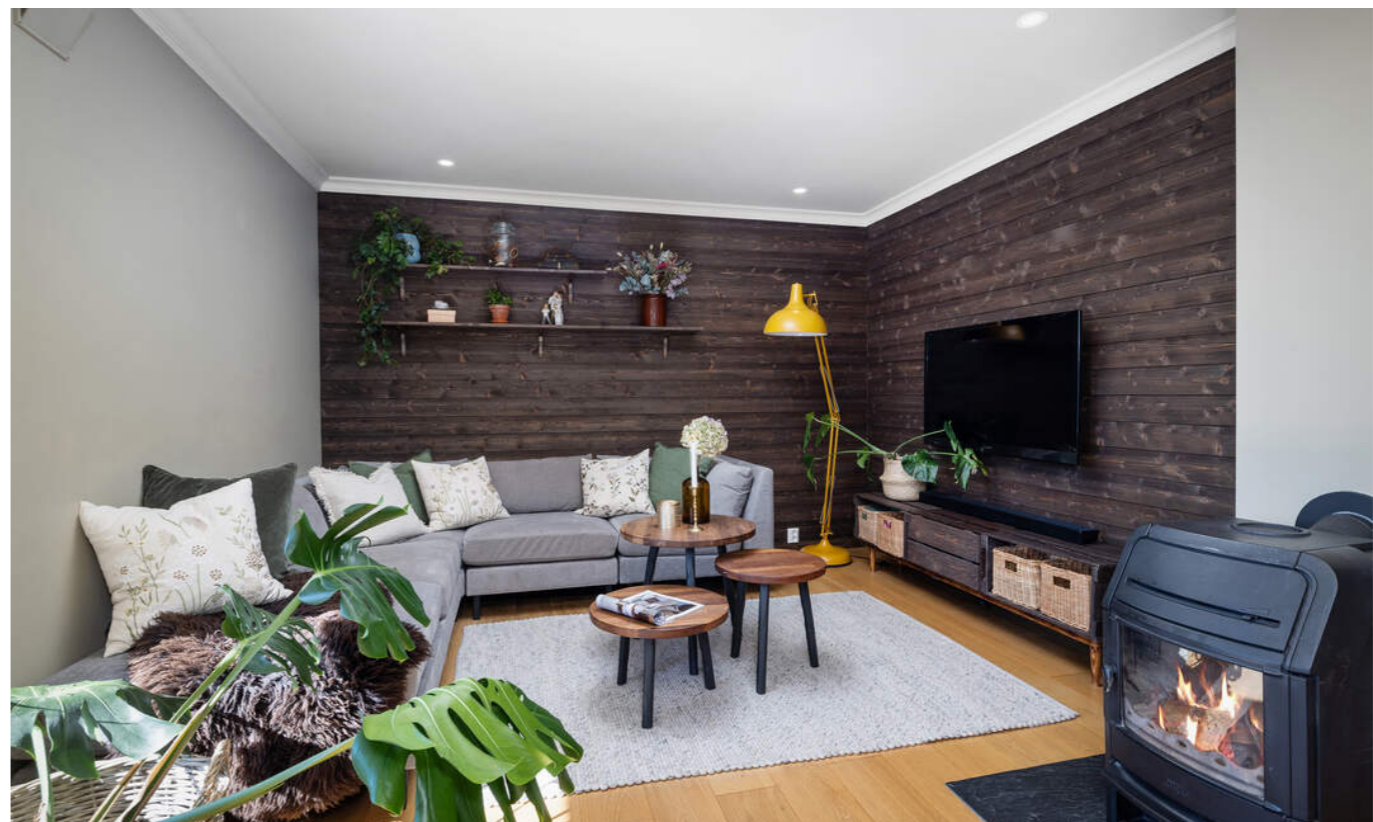








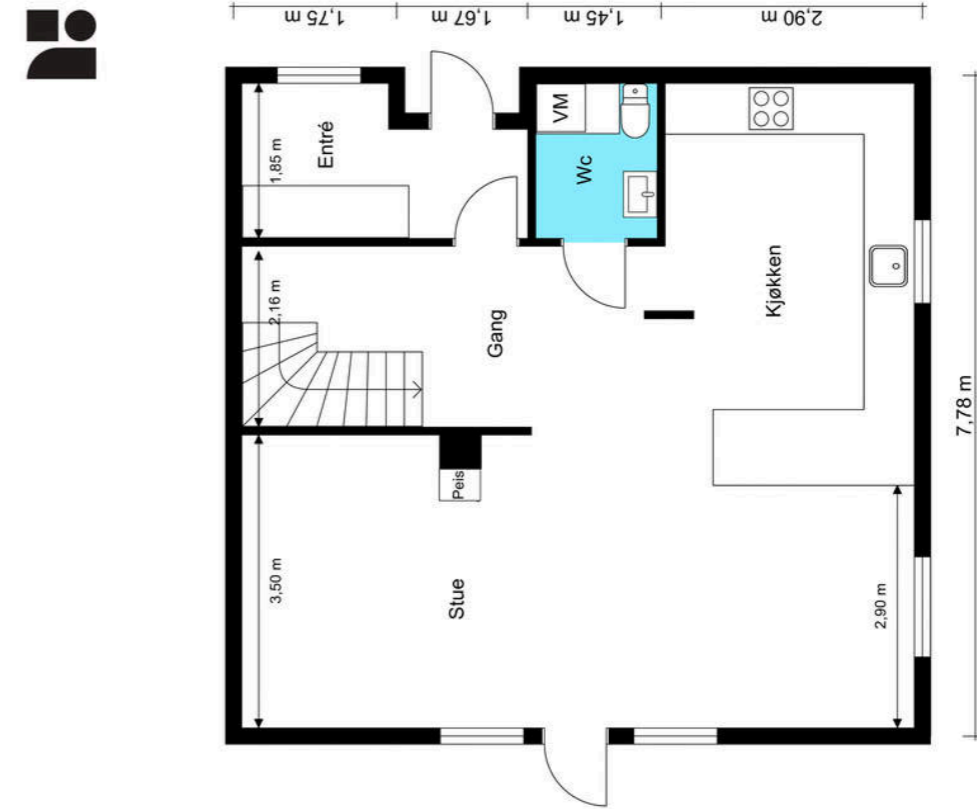




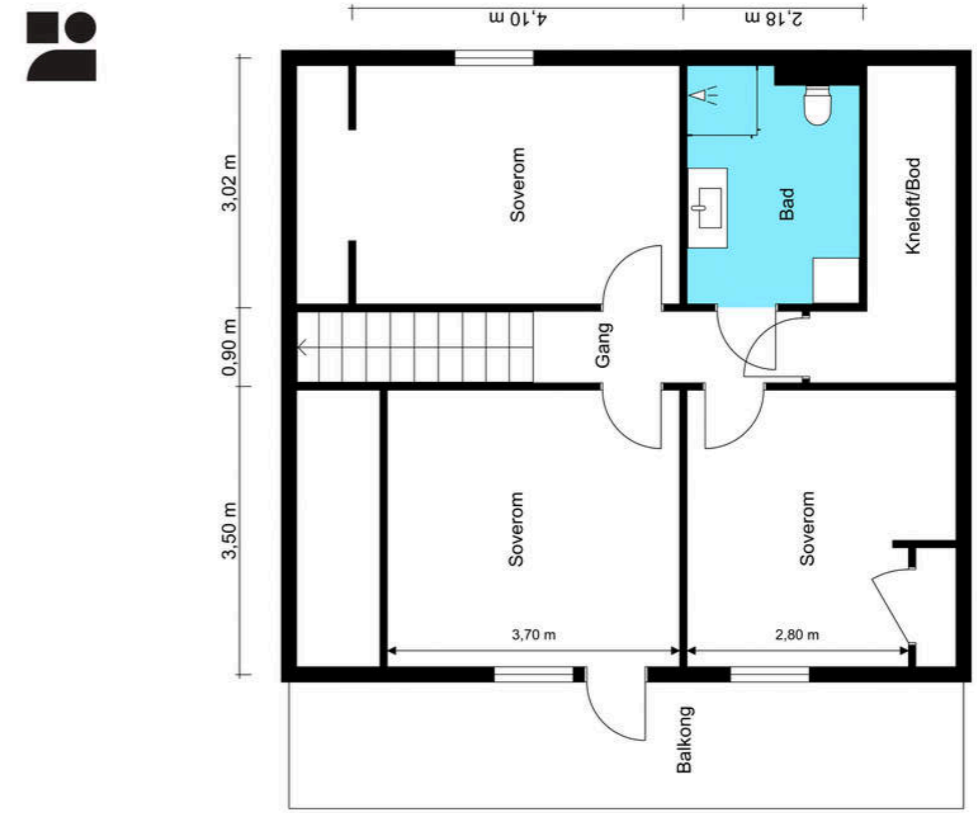




# PLANTEGNINGER



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.

# PRAKTISK INFORMASJON

## Parkering

Parkering i dobbelgarasje og på egen, asfaltert gårdsplass. Elbil-lader er montert.

## Tomtestørrelse

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

## Beskrivelse av tomt

Huset i Bråtåsveien 31 ligger fint til i terrenget med vidstrakt utsikt og gode solforhold som kan nytes fra egne uteplasser. Rundt to sider av husveggen er det etablert en stor terrasse på totalt 86 kvm. Her har man flere soner, men likevel en helhet - et flott sted å nyte de fineste sommerdagene for familien. Uteplassen har blant annet tredekke, ny pergola og god plass til både sosiale soner og fredfulle soner. Den åpne beliggenheten og den flotte utsikten gir uteområdet en helt spesiell kvalitet.

Trapp fra terrassen ned til hagen som har frodig beplantning, busker og trær. Fine blomsterbedd og gode muligheter for egen dyrking. Selger vil ta med seg følgende før overtagelse: Bærbusker x4. Hosta x2. Peoner x2. Kaninbur.

Eiendommen har asfaltert gårdsplass med flere biloppstillingsplasser samt dobbelgarasje i tilknytning til inngangspartiet.

Balkong på ca. 8,5 kvm utenfor det ene soverommet oppe - også med gode solforhold og upåklagelige utsiktsforhold.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Utvendig generelt:

Bygningen er oppført med grunnmur i leca. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Loftet er et kaldt loft med adkomst via loftsluke. Vinduer med isolerglass, produsert i 1987 og 2013. Ytterdør i tre. Terrassedør med isolerglass, produsert i 2013. Balkongdør med isolerglass, produsert i 1987.

Innvendig generelt:

Etasjeskiller i trebjelkelag. Trapp i trekonstruksjon. Gulv med parkett og fliser. Vegger og himlinger med sparklet/pussede og malte overflater. Varmtvannsbereider, med en kapasitet på ca. 198 liter, produsert i 2014.

### Bygningssakskyndig

Martin Sjønnesen (befaringsdato: Onsdag, 20. mai 2026)

### Sammendrag selgers egenerklæring

- Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Opplyst problem med fryst vannledning til do i 2.etg fra forrige eier ved ekstrem kulde og opplevde dette selv vinteren 23/24 - dette er blitt utbedret se punkt under yttervegg. Noen sprekker i fugene i dusjhjørnet.

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? 2022. Bad 2.etg.: - Malt taket med våtromsmaling - lagt panel på knevegg - laget fronter på baderomsmøbel og speil i samme panel.

2022. Do/vaskerom 1.etg.: - Malt alle flater. - isolert og vindteipet inni skap for å hindre trekk.

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

2022. Vinduer i 1.etg: - Det ble i forbindelse med oppussing tatt av lister rundt vinduer, etterisolert mellom karm og vegg samt teipet for å hindre trekk. -Det ble montert tettelister der det manglet eller var utslitt. - Alle vinduer og dører malt innvendig Vinduer 2.etg.: - Det ble montert tettelister der det manglet eller var utslitt. - Alle vinduer og dører malt innvendig Verandadør 2.etg.: - Montert nye tettelister - Malt innvendig.

2024. Kledning og vindskier: - Vår 2024 - Byttet ut kledningsbord som hadde skader og påbegynt råte i enden. - Vår 2024 - Åpnet yttervegg (mønevegg mot veien) for å etterisolere rundt vannrør til vannklosset i 2.etg. Røret ble "flyttet" lenger inn i veggen samt isolert med rør isolasjon. Det ble i tillegg fylt på med Glava-isolasjon rundt i veggen der det ble åpnet. Det ble i tillegg lagt en selvregulerende varmekabel langs røret i tilfelle det skulle bli problemer på senere tidspunkt. Etter utbedringen har det ikke vært problemer med fryst vannrør og det har heller ikke vært nødvendig å bruke varmekabelen. Arbeidet ble utført i samråd med fagfolk. - Byttet vindskier, islekter og blekk vår 2024, Arbeidet ble utført sammen med tømrer. - Vår 2024 - renoverte og pyntet søppelskur, utbedret og lagt bølgeblekksplater på tak. - Vår - høst 2024 malt utvendig 2 strøk med drygolin nordic extreme på hus, garasje, søppelskur og terrasserekkeverk. samt 2 stør murling på garasje og mur langs gårdsplass. - Alle vinduer + verandadør 2.etg + hoveddør 1.etg ble malt utvendig. 2023. Sommer 2023 slipt terrasse gulv og oljet hvert andre år siden. Sist oljet sommer 2025. Rekkverk ble også rettet opp og festet mer stabilt.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? 2022. 1.etg: - Byttet alle sikringer i sikringsskap unntatt hovedsikring. - Montert Elbillader i garasje. - Montert overspenningsvern i forbindelse med montering av Elbillader i garasje. - Trukket om deler av 1.etg for å rette opp i tidligere feil og mangler, samt trukket med jordledning der dette ikke fantes. 2.etg: - trukket om hele 2.etg for å få jordkabel til alle stikkontakter og lyspunkter. - lagt opp takpunkt på master bed og soverom vegg i vegg. Hele huset: - Byttet ut stikkontakter til samme type - Byttet til Plejd smartbrytere inne, samt montert med dimmere på de fleste spotter. - Gått over hele anlegget. - Sluttkontroll og måling av anlegget.

2025. Byttet alle ledspottpærer i hele huset.

- Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Som tidligere beskrevet har det vært problem med fryst vannrør til toalett i 2.etg - som er utbedret se punkt under yttervegg. - Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

2014. Opplyst fra tidligere eier at det ble byttet ut vannrør i hele boligen i forbindelse med oppussing i 2014. Det ble da byttet til rør i rør. Det finnes ingen dokumentasjon på jobben.

-Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen? Opplyst fra tidligere eier at tanken er koblet fra huset og ikke i bruk. Uvisst tilstand utover dette.

- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? 2022. - Montert ny varmepumpe høst 2022. - Fulgt opp med vedlikeholdservice i 2024.

- Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? - Litt skjeve gulv i ytre del av 2.etg - Veranda i 2.etg hadde store skjevheter da vi overtok. Dette er rettet opp og søylefundamentet er utbedret.

- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ved sist brannkontroll ble det oppdaget en liten sprekk på innsiden av pipa. Dette ble sjekket ut av fagfolk og vi fikk anbefaling om å vente på ny dimensjon med rørinnsats for å sikre best mulig trekk i pipa. Utbedringen har ikke blitt gjort enda.

- Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Observerte muselort på loft, men usikkert om dette er gammelt. Ikke hørt eller sett mus.

- Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? - Kjøkkeninnredningen var ny i 2015 ifølge tidligere eier. - Integrrert oppvaskmaskin fra 2018 - mangler en del innvendig i toppen som sprer vannet i bestikkskuffen. Selger opplever at bestikket stort sett blir rent og derfor ikke utbedret. Delen finnes og kan forsøkes å festes igjen. - Varmekabler i entre, do 1.etg og bad 2.etg. - Opplyst av tidligere eier at bad i 2.etg og do i 1.etg ble pusset opp/renoverte i 2014. Det foreligger ingen papirer på jobben. - Bad 2.etg - ene knappen på sisterna/do er defekt. - Plassbygd garderobeløsning på 2 av rommene i 2.etg - Oppført pergola på terrasse i 24/25 med mulighet for å montere utestikkontakt. Trekkerør ligger klart og koblingsboks under terrasse er klart med egen sikring i sikringsskap. - Garasjeport kan henge seg i åpen stilling på vinteren om den ikke blir smurt jevnlig. Et lite dytt får den ned igjen.

### Innhold

Huset går over to etasjer og består av følgende:  
1. etasje: entré, stue/kjøkken og toalettrom.  
2. etasje: bad og tre soverom.

I tillegg er det kaldtloft, frittliggende garasje og store uteplasser.

## Areal

Enebolig

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 62 kvm

Total BRA: 62 kvm

2. etasje

BRA-i: 40 kvm

Total BRA: 40 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 86 kvm

2. etasje: 9 kvm

Garasje

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 41 kvm

Total BRA: 41 kvm

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

## Ikke målbare arealer

15 kvm i 2. etasje er ikke målverdig. Totalt gulvareal i denne etasjen er 55 kvm.

## Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:

Overbygg inngangsparti og adkomst via en innbydende entré som setter førsteintrykket. Entreen har plassbygget garderobeskap med profilerte fronter og rikelig med veggplass til knagger og andre smarte garderobesystemer. Overflater med brystpanel og solide gulvfliser med varmekabler som tåler mye trafikk.

Romslig kjøkkensone med innredning i klassisk landstil. Kjøkkenet fra ca. 2015 har profilerte fronter, malt i en dyp blåfarge og benkeplate i laminat. Det er kum under vinduet, fliser over benken og rikelig med skap- og skuffeplass. Et flott kjøkken det er lett å like. Komplette utstyrt med integrerte hvitevarer som ovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.

Stue og kjøkken i åpen løsning, men samtidig i egne soner. Allrommet har enstavs parkett på gulvet, lyse overflater med slette flater kombinert med brystpanel og liggende panel, samt downlightsbelysning i himling. Peisovn. Stuen har rikelig

med lysinnslipp fra vinduene og utgang til terrassen, hvor utsikten kan nytes ytterligere.

Lekkert, separat toalettrom i 1. etasje med vegghengt toalett og servant. Badet har dekorative gulvfliser, innfelt hylle over toalettet, nymalte (2022) overflater og downlightsbelysning i taket. Mekanisk avtrekksvifte, varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskinen inni skapet

2. etasje:

Pent baderom i 2. etasje med lyse gulvfliser med underliggende varme, og matchende veggfliser kombinert med panel på kneveggen. Badet er fra ca. 2014, og taket ble malt med våtromsmaling i 2022. Kombinasjonen av downlights og et stort takvindu gir godt med lys til rommet. Servantfrontene og speilrammen er utført i samme stil som veggpanelet. Videre er det vegghengt toalett med innfelt hylle over og regnfallsdusj med innfellbare dører.

I øverste etasje ligger tre gode soverom, alle med plass til seng, nattbord og garderobeskap. Hovedsoverommet har i tillegg utgang til en privat balkong med en helt fantastisk utsikt.

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir

TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Boligen har fått følgende TG2:

- Taktekking: Det er observert mørke merker i undertaket (sutak). Det er registrert mose og begroing på taket.

Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker. Undertak (det vanntette sjiktet) er av oljeimpregnerte trefiberplater som har passert en alder hvor tekkingen har usikker fremtidig funksjon.

- Nedløp og beslag: Nedløp har utkast på tomten uten

tilfredsstillende bortledning.

- Veggkonstruksjon: Ved stikkprøvekontroll er det registrert manglende luftespalte i nedkant av kledningen. Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning.

- Takkonstruksjon/loft: Det er registrert svertesopp på deler av undertaket/taktroen. Det er registrert tegn til kondensering i takkonstruksjonen.

- Vinduer og dører: Vinduene og dørene fra 1987 har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon.

- Veranda/balkong: Det er registrert slitasje på konstruksjonen.

- Kryp Kjeller: Utvendig drenering vurderes som utilstrekkelig. Det er en fallforhold rundt boligen er utilstrekkelig. Det er en høyde under bjelkelaget ved verandaen på 0,5 meter, noe som kan begrenset adkomstmulighet. Det mangler fuktsperre på grunnen i kryperommet. Kryperom regnes som en konstruksjon med forhøyet risiko for fuktproblemer og påvirkning på innneklima.

- Bad i 2. etasje: Riss er observert i flisefuger. Nedsenket parti i dusjen er under 10 mm, og fallet på gulvet utenfor selve dusjnisen er ikke tilfredsstillende. Det er registrert usikkerhet rundt utførelse av membran rundt og i sluket. Det ble ikke registrert synlig drencspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring.

- Toalettrom: Det ble ikke registrert synlig drencspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring.

- Vannledninger: Det mangler automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet og ved vaskemaskin, som var et krav da rørene skal ha blitt montert.

- Avløpsrør: Stakeluke på avløpsrøret er ikke registrert.

- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift. Utførelsen rundt sluket fremstår ufagmessig.

- Fuktsikring og drenering: Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

- Terrenghold: Terrenget har ikke tilfredsstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).

- Oljetank: Tg 2 tildeles da det er ukjent om tanken er sanert eller ikke.

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.

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

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige

trappeløpet.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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.

Selger vil fjerne følgende før overtagelse: Vegghengte skap u/trapp. Pendelamper over kjøkkenbenk byttes ut med noe tilsvarende. Speil på soverom. Plassbygd hylle v/spisebord

## Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Varmekabler i bad, wc og entré.

Varmepumpe (luft-til-luft) fra 2022. Sist service i 2024.

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

## Info energiklasse

Energikarakter D.

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

856.201,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

3.424.804,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Fakturert beløp for vann og avløp i 2025.

Vannmåler er installert.

### Kommunale avgifter

11.348,- for 2025

### 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 salgsoppgangen.

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.

### Andre utgifter

I tillegg til kommunale avgifter, må ny eier regne med følgende faste kostnader;

Renovasjon: kr. 5201,- pr. år, fordelt på to terminer.

Brann- og tilsynsavgift: kr. 608,- pr. år.

TV/internett.

Strøm etter forbruk.

Forsikringer og alarm etter egen avtale.

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

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen - enebolig og garasje - datert 10.12.1987.

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 tegninger av terrassen datert 2000.

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

- Bod ved entréen er åpnet opp og det er plassert plassbygde skap som en åpen gangløsning.

- Bad og soverom i 1. etasjen er fjernet fra dagens løsning og kjøkkenet er åpnet mot stuen.

Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3312/83/97:

24.11.1986 - Dokumentnr: 410605 - Rettigheter iflg. skjøte Div. best. om utleieforbud, adkomst samt ledninger m.v.

-----

Diverse påtegning

Bestemmelser i skjøtets punkt 1 slettes

13.11.1986 - Dokumentnr: 410151 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3312 Gnr:83 Bnr:58

01.01.2020 - Dokumentnr: 1361753 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0626 Gnr:83 Bnr:97

01.01.2024 - Dokumentnr: 428026 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3049 Gnr:83 Bnr:97

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. 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 kjøperen 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 tilsynsopplysninger fra Drammensregionens brannvesen IKS/Feierseksjon med siste tilsyn utført 29.02.2024 og siste feiing utført 19.09.2024. Det ble avdekket av elementskorsteinens nedre innerforing er defekt. Ved tilsynet ble det avdekket at det er riss/sprekk på to steder i hver av de to elementene rett over røykrøret til ildstedet.

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

4 050 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

101 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----

102 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))

120 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----

4 152 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))

4 170 240,00 (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 bygningssakkyndiges 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 eiendomsmeidler 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. Revisjon 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.

Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefremme 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 egenerklærings skjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

**Boligkjøperforsikring**

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

**Innbo og løsrø**

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsrø 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**

Andreas Sveaas  
Thea Sveaas

**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.



# VEDLEGG

Drammen og Lier  
Eiendomsmegling AS



## Egenerklæring

Bråtåsveien 31, 3405 LIER

19 May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bråtåsveien 31	Bråtåsveien 31	

### 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?

Overtagelse 02.05.2022

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.  
fra 02.05.22 - DD.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Landkreditt Forsikring AS-79

### Informasjon om selger

Selger

Sveaas, Andreas

Selger

Sveaas, Thea

### Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Opplyst problem med fryst vannledning til do i 2. etg fra forrige eier ved ekstrem kulde og opplevde dette selv vinteren 23/24 - dette er blitt utbedret se punkt under yttervegg.

Noen sprekker i fugene i dusjhjørnet.

### 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

2022

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bad 2. etg.: - Malt taket med våtromsmaling - lagt panel på knevegg - laget fronter på baderoms møbel og speil i samme panel.

#### 2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.2.2 Årstall

2022

#### 2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Do/vaskerom 1. etg.: - Malt alle flater. - isolert og vindteipet inni skap for å hindre trekk.

## Tak, yttervegg og fasade

### 3 Har det lekket vann utenfra 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

Side 2



#### 4.1.2 Årstall

2022

#### 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vinduer i 1. etg: - Det ble i forbindelse med oppussing tatt av lister rundt vinduer, etterisolert mellom karm og vegg samt teipet for å hindre trekk. - Det ble montert tettelister der det manglet eller var utslitt. - Alle vinduer og dører malt innvendig Vinduer 2. etg.: - Det ble montert tettelister der det manglet eller var utslitt. - Alle vinduer og dører malt innvendig Verandador 2. etg.: - Montert nye tettelister - Malt innvendig

#### 4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 4.2.2 Årstall

2024

#### 4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Kledning og vindskier: - Vår 2024 - Byttet ut kledningsbord som hadde skader og påbegynt råde i enden. - Vår 2024 - Åpnet yttervegg (monevegg mot veien) for å etterisolere rundt vannrør til vannklosett i 2. etg. Røret ble "flyttet" lenger inn i veggen samt isolert med rør isolasjon. Det ble i tillegg fylt på med Glava-isolasjon rundt i veggen der det ble åpnet. Det ble i tillegg lagt en selvregulerende varmekabel langs røret i tilfelle det skulle bli problemer på senere tidspunkt. Etter utbedringen har det ikke vært problemer med fryst vannrør og det har heller ikke vært nødvendig å bruke varmekabelen. Arbeidet ble utført i samråd med fagfolk. - Byttet vindskier, islekter og blekk vår 2024. Arbeidet ble utført sammen med tomrer. - Vår 2024 - renovert og pyntet søppelskur, utbedret og lagt bolgeblekksplater på tak. - Vår - høst 2024 malt utvendig 2 strøk med drygolin nordic extreme på hus, garasje, søppelskur og terrasserekkverk. samt 2 stor murling på garasje og mur langs gårds plass. - Alle vinduer + verandador 2. etg + hoveddør 1. etg ble malt utvendig

#### 4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 4.3.2 Årstall

2023

#### 4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 4.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

- Sommer 2023 slipt terrasse gulv og oljet hvert andre år siden. Sist oljet sommer 2025. Rekkverk ble også rettet opp og festet mer stabilt.

## Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### 8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



**Elektrisitet**

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

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

10.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

10.1.2 Årstall  
 2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 1.etg: - Byttet alle sikringer i sikringskap unntatt hovedsikring. - Montert Elbillader i garasje. - Montert overspenningsvern i forbindelse med montering av Elbillader i garasje. - Trukket om deler av 1.etg for å rette opp i tidligere feil og mangler, samt trukket med jordledning der dette ikke fantes. 2.etg: - trukket om hele 2.etg for å få jordkabel til alle stikkontakter og lyspunkter. - lagt opp takpunkt på master bed og soverom vegg i vegg. Hele huset. - Byttet ut stikkontakter til samme type - Byttet til Plejd smartbrytere inne, samt montert med dimmere på de fleste spotter. - Gått over hele anlegget. - Sluttkontroll og måling av anlegget.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Smartstrom AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

10.2.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

10.2.2 Årstall  
 2025

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

10.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
 Byttet alle ledsoppører i hele huset.

**Rør**

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

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til  
 Som tidligere beskrevet har det vært problem med fryst vannrør til toalett i 2.etg - som er utbedret se punk under yttervegg.

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

Side 4



13.1.2 Årstall  
 2014

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

13.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
 Opplyst fra tidligere eier at det ble byttet ut vannrør i hele boligen i forbindelse med oppussing i 2014. Det ble da byttet til rør i rør. Det finnes ingen dokumentasjon på jobben.

**Ventilasjon og oppvarming**

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

Beskriv tilstanden og om tanken er tom/sanert eller fylt igjen?  
 Opplyst fra tidligere eier at tanken er koblet fra huset og ikke i bruk. Uvisst tilstand utover dette.

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

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

16.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

16.1.2 Årstall  
 2022

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 - Montert ny varmpumpe høst 2022. - Fulgt opp med vedlikeholdservice i 2024

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Buskerud varmpumpeservice as

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Skjevheter og sprekker**

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort  
 - litt skjeve gulv i ytre del av 2.etg  
 - Veranda i 2.etg hadde store skjevheter da vi overtok. Dette er rettet opp og soylefundamentet er utbedret.

Side 5



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Ved sist brannkontroll ble det oppdaget en liten sprekk på innsiden av pipa. Dette ble sjekket ut av fagfolk og vi fikk anbefaling om å vente på ny dimensjon med rørrimsats for å sikre best mulig trekk i pipa. Utbedringen har ikke blitt gjort enda.

**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 muselort på loft, men usikkert om dette er gammelt. Ikke hørt eller sett mus.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

**Planer og godkjenninger**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Side 6



Ikke relevant for denne boligen.

**Andre opplysninger**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

- Kjøkkeninnredningen var ny i 2015 ifølge tidligere eier.
- Integret oppvaskmaskin fra 2018 - mangler en del innvendig i toppen som sprer vannet i bestikkskuffen. selger opplever at bestikket stort sett blir rent og derfor ikke utbedret. delen finnes og kan forsøkes å festes igjen.
- Varmekabler i entre, do 1.etg og bad 2.etg.
- Opplyst av tidligere eier at bad i 2.etg og do i 1.etg ble pusset opp/renoverte i 2014. Det foreligger ingen papirer på jobben.
- Bad 2.etg - ene knappen på sistema/do er defekt.
- Plassbygd garderobeløsning på 2 av rommene i 2.etg
- Oppført pergola på terrasse i 2/25 med mulighet for å montere utestikkontakt. Trekkerør ligger klart og koblingsboks under terrasse er klart med egen sikring i sikringskap.
- Garasjeport kan henge seg i åpen stilling på vinteren om den ikke blir smurt jevnlig. Et lite dytt får den ned igjen.

**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 22979994**

Side 7


## Egenerklærings skjema


Name	Date	Name	Date
Andreas Sveaas	2026-05-19	Thea Øien	2026-05-19
Identification		Identification	
 Andreas Sveaas		 Thea Øien	

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

## Tilstandsrapport



 Bråtåsveien 31, 3405 LIER

 LIER kommune

# gnr. 83, bnr. 97

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m<sup>2</sup> BRA-i: 102 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 22424-1656

Referansenummer: WJ1036

Foretak: BOLIGKONSULT AS



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

## Boligkonsult AS

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



Rapportansvarlig

*Martin Sjønnesen*

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



Oppdragsnr.: 22424-1656

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 2 av 23

Bråtåsveien 31, 3405 LIER  
Gnr 83 - Bnr 97  
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.: 22424-1656

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 3 av 23

Bråtåsveien 31, 3405 LIER  
Gnr 83 - Bnr 97  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Bråtåsveien 31, 3405 LIER  
Gnr 83 - Bnr 97  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Beskrivelse av eiendommen

### OM VURDERINGER

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

### Enebolig - Byggeår: 1987

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

#### Parkering:

- Garasje.
- Biloppstilling.
- Elbillader er montert.
- Parkeringsplass er opplyst av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapp i trekonstruksjon.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

##### Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i bad, wc og entré.
- Varmepumpe.

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.

I dette tilfellet er det fremlagt et tilsynsrapport fra brann- og redningsetaten, datert 2024, og det henvises for øvrig til denne.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

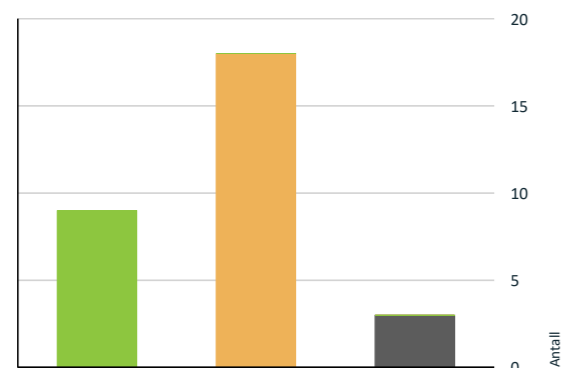
Bråtåsveien 31, 3405 LIER  
Gnr 83 - Bnr 97  
3312 LIER

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.

#### Enebolig

##### 1 TO 2 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

##### 1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22424-1656

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 6 av 23

- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Bråtåsveien 31, 3405 LIER  
Gnr 83 - Bnr 97  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG

Byggeår  
1987

Kommentar  
Kilde: Ambita Infoland, Norges  
Eiendommer

### UTVENDIG

#### 1 TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

##### Beskrivelse

Taktekingen er ifølge eier av ukjent alder, antatt fra byggeår. Yttertak er tekket med takstein. Undertaket er av sutak.

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholdsnivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønsmessig vurdert fra bakkenivå.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert mørke merker i undertaket (sutak). Slike merker er ofte ufarlige og kan være rester fra materialenes impregnering eller eldre påvirkning. Samtidig kan de i noen tilfeller tyde på fuktpåvirkning. Dersom det tilføres fukt over tid, kan treverket svekkes. Forholdet bør derfor følges med på, særlig etter perioder med kraftig nedbør, for å vurdere om tiltak er nødvendig.

Det er registrert mose og begroing på taket. Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan skade tekkingen og øke risikoen for skader som kan føre til lekkasjer. Vannet kan også ledes mot undertaket på en måte som gir økt belastning. Det anbefales å fjerne begroingen som en del av normalt vedlikehold.

Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for uttetheter øker. Over tid vil ytre påkjenninger som temperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elasticitet. Dette fører til at materialet blir sprøtt og mindre motstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtretthet.

Undertak (det vanntette sjiktet) er av oljeimpregnerte trefiberplater som har passert en alder hvor tekkingen har usikker fremtidig funksjon. Impregneringen som skal avvise vann brytes ned over tid, noe som kan føre til at platene begynner å trekke til seg fukt, svelle og forårsake fuktrelaterte skader på omkringliggende materialer som lekter og takstoler. Det må derfor påregnes utskifting av undertaket på sikt.

#### 1 TO 2 Nedløp og beslag

##### Beskrivelse

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.  
Alder: Ukjent. Beslag over isbord er byttet.

##### Bortledning av vann:

Nedløp har utkast på tomten.

Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Snøfanger: Snøfanger er montert på deler av taket.

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

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

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 22424-1656

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 7 av 23

Bråtåsveien 31, 3405 LIER  
Gnr 83 - Bnr 97  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

- Nedløp har utkast på tomten uten tilfredsstillende bortledning. Dette medfører økte fuktbelastninger mot grunnmuren, spesielt ved langvarig eller kraftig nedbør. Forholdet må sees i sammenheng med terrengforhold og drenering, som omtales nærmere i rapportens senere deler.

### TO 2 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, vedlikeholds nivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ved stikkprøvekontroll er det registrert manglende luftespalte i nedkant av kledningen.

Lufting bak kledningen er viktig for å sikre ventilasjon og drenering mellom kledning og yttervegg. Manglende luftespalte tyder på at luftingen ikke er tilfredsstillende, noe som kan øke risikoen for fuktskader dersom kondens eller inntrengt vann ikke får luftes eller dreneres ut.

Slike forhold gir ofte ingen synlige tegn fra utsiden, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. For å avklare om det foreligger fuktproblemer i konstruksjonen og om tiltak er nødvendig, må det gjøres mer inngående undersøkelser – noe som ligger utenfor denne rapportens omfang.

Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning. Dette gjør det enkelt for mus og andre skadedyr å ta seg inn i veggkonstruksjonen, hvor de kan gjøre materielle skader.

### TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

#### Beskrivelse

Yttertaket er utført i trekonstruksjon.

Loftet er et kaldt loft med adkomst via loftsluke.

Loftkonstruksjonen er ifølge eier fra byggeåret.

Vurderte forhold:

Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer samt ventilering/lufting av konstruksjonen. Mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelig å oppdage og kan variere med årstid og værforhold. Bæreevne og dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra:

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svertesopp på deler av undertaket/taktroen. Dette er et tegn på at konstruksjonen over tid har vært utsatt for fukt. Slike forhold oppstår ofte når ventilasjonen på loftet er utilstrekkelig, eller når varm og fuktig inneluft trekker opp i takkonstruksjonen. Svertesopp bryter normalt ikke ned treverket, men den viser at fuktforholdene ikke har vært optimale. Over tid kan vedvarende fukt øke risikoen for andre fuktskader og påvirke innklimaet. For å redusere fuktbelastningen bør ventilasjonen vurderes forbedret. Synlige soppdannelser anbefales rengjort og behandlet.

Det er registrert tegn til kondensering i takkonstruksjonen. Dette kan ha sammenheng med forhold som luftlekkasjer, mangelfull isolasjon eller utilstrekkelig ventilasjon. Kondens kan over tid øke risikoen for fuktrelaterte skader. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare årsak og behov for eventuelle tiltak.

### TO 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22424-1656

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 8 av 23

Bråtåsveien 31, 3405 LIER  
Gnr 83 - Bnr 97  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

Vinduer med isolerglass, produsert i 1987 og 2013.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene fra 1987 har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

### TO 2 Dører

#### Beskrivelse

Ytterdør i tre.

Terrassedør med isolerglass, produsert i 2013.

Balkongdør med isolerglass, produsert i 1987.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren fra 1987 har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

### TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 86 m<sup>2</sup>.

Balkong i trekonstruksjon, målt til ca. 8,5 m<sup>2</sup>.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på konstruksjonen. Slitasjen tilsier at det må påregnes vedlikehold innen rimelig tid.

## INNENDIG

### TO 2 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Parlett og fliser.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himplingshøyde:

Ca. 2,34 meter, målt i 1. Etasje.

Ca. 2,16 meter, målt i 2. Etasje.

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

### TO 2 Pipe og ildsted

Oppdragsnr.: 22424-1656

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 9 av 23

Bråtåsveien 31, 3405 LIER  
Gnr 83 - Bnr 97  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI

## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Pipe:  
Type: Elementpipe.

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.

### TO 2 Kryp kjeller

#### Beskrivelse

Boligen har en kryp kjeller med adkomst fra utsiden under verandaen.

Vurderte forhold: Der det var tilgang til kryp kjeller er konstruksjonen kontrollert med tanke på fuktskader, fuktsperre, ventilering, delaminering/avskalling og høyde i rommet. Stikktaking i treverk er utført på tilfeldige steder som en stikkprøvekontroll.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Utvendig drenering vurderes som utilstrekkelig.  
Dette øker risikoen for fukt i kryperommet - se eget punkt om drenering.

- Utvendig fallforhold rundt boligen er utilstrekkelig.  
Dette øker fuktpåkjenningen mot kryperommet - se også punkt om terrengforhold.

- Det er en høyde under bjelkelaget ved verandaen på 0,5 meter, noe som kan begrenset adkomstmulighet. Kryperom bør ha en høyde på minimum 0,5 meter for å kunne inspisere tilstanden med tilstrekkelig klaring.

- Det mangler fuktsperre på grunnen i kryperommet.  
Fravær av fuktsperre kan øke fuktbelastningen - montering av en slik fuktsperre bør vurderes.

Kryperom regnes som en konstruksjon med forhøyet risiko for fuktproblemer og påvirkning på innneklima. Slike konstruksjoner er sårbare for klima- og ventilasjonsforhold, og det kan over tid oppstå fuktrelaterede forhold i kryperommet og tilstøtende bygningsdeler. For å redusere risikoen anbefales jevnlig tilsyn, tilfredsstillende ventilasjon og at organiske materialer ikke lagres i rommet.

### TO 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Type: Trapp i trekonstruksjon.

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

### 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

### 2. ETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 22424-1656

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 10 av 23

Bråtåsveien 31, 3405 LIER  
Gnr 83 - Bnr 97  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI

## Tilstandsrapport

### Generell

#### Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2014. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vannrett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

### 2. ETASJE > BAD

#### 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 våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøve - ikke alle fliser.

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 2 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 stikkprøve - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøve - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Riss er observert i flisefuger.  
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader. Regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen.

- Nedsenket parti i dusjen er under 10 mm, og fallet på gulvet utenfor selve dusjnisen er ikke tilfredsstillende.  
Når gulvet utenfor nisen utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Sluket er i plast.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 22424-1656

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 11 av 23

Bråtåsveien 31, 3405 LIER  
Gnr 83 - Bnr 97  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI

## Tilstandsrapport

Det er registrert usikkerhet rundt utførelse av membran rundt og i sluket. Det fremstår som at membranen er smurt over klemringen, og ikke mellom klemringen og sluket slik den skal. Tettingen rundt sluket fremstår ikke som tilfredsstillende. Dette kan føre til økt risiko for at fukt trenger inn i konstruksjonen over tid.

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over servant.  
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 sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert synlig drencspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring. Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader.

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Avtrekk: Elektrisk avtrekk.  
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

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

#### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom luke i soverom på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær området bak luken. 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

#### TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2015.  
Kjøkkeninnredning med fronter. Benkeplate i laminat.  
Integrerte hvitevarer: Platedopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap. Frysenskap.

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

Oppdragsnr.: 22424-1656

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 12 av 23

Bråtåsveien 31, 3405 LIER  
Gnr 83 - Bnr 97  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI

## Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over pladetoppen.  
Tilluft: Via ventil i vindu.

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

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TO 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Fliser på gulv.  
Sparklet og malte plater for øvrig.

Servant i helstøpt plate.  
Vegghengt klosett med innebygget sistene.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert synlig drencspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring. Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).  
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.  
Lekkasjesikring: Fordelerstokken er plassert i skap i entré, hvor det er sluk under.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. 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.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det mangler automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet og ved vaskemaskin, som var et krav da rørene skal ha blitt montert. Manglende automatisk lekkasjestopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått.

#### TO 2 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.

Oppdragsnr.: 22424-1656

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 13 av 23

Bråtåsveien 31, 3405 LIER  
Gnr 83 - Bnr 97  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI

## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Stakeluke på avløpsrøret er ikke registrert.  
Uten stakeluke blir det vanskelig å åpne røret ved en eventuell tilstopping.

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk/elektrisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

- 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.

### TO 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt? 2022.
- Når det sist var service på anlegget? 2024.

Vurderte forhold: Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier ovenfor. Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

### TO 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannsbereider, med en kapasitet på ca. 198 liter, produsert i 2014.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

- Utførelsen rundt sluket fremstår ufagmessig. Det er registrert teip rundt sluket, og dersom en lekkasje fra berederen skulle oppstå er det usikkerhet rundt tettheten rundt sluket.

### 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.

Oppdragsnr.: 22424-1656

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 14 av 23

Bråtåsveien 31, 3405 LIER  
Gnr 83 - Bnr 97  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI

## Tilstandsrapport

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

Nei

### Generelt om anlegget

2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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.

### TO 2 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Dreneringen er av eldre ukjent alder.

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

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### TO 4 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Ringmur/grunnmur i leca. Fundamentering er ikke synlig.

Oppdragsnr.: 22424-1656

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 15 av 23

Bråtåsveien 31, 3405 LIER  
Gnr 83 - Bnr 97  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

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

### TO 2 Terrenforhold

#### 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.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Terrenget har ikke tilfredsstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).

Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. Terrenjusteringer anbefales.

### TO 2 Oljetank

#### Beskrivelse

Eier opplyser at det ligger en nedgravd tank på tomten, men tilstanden og om denne er sanert eller ikke er ukjent.

Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg 2 tildeles da det er ukjent om tanken er sanert eller ikke.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Bråtåsveien 31, 3405 LIER  
Gnr 83 - Bnr 97  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1986

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

Bråtåsveien 31, 3405 LIER  
Gnr 83 - Bnr 97  
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

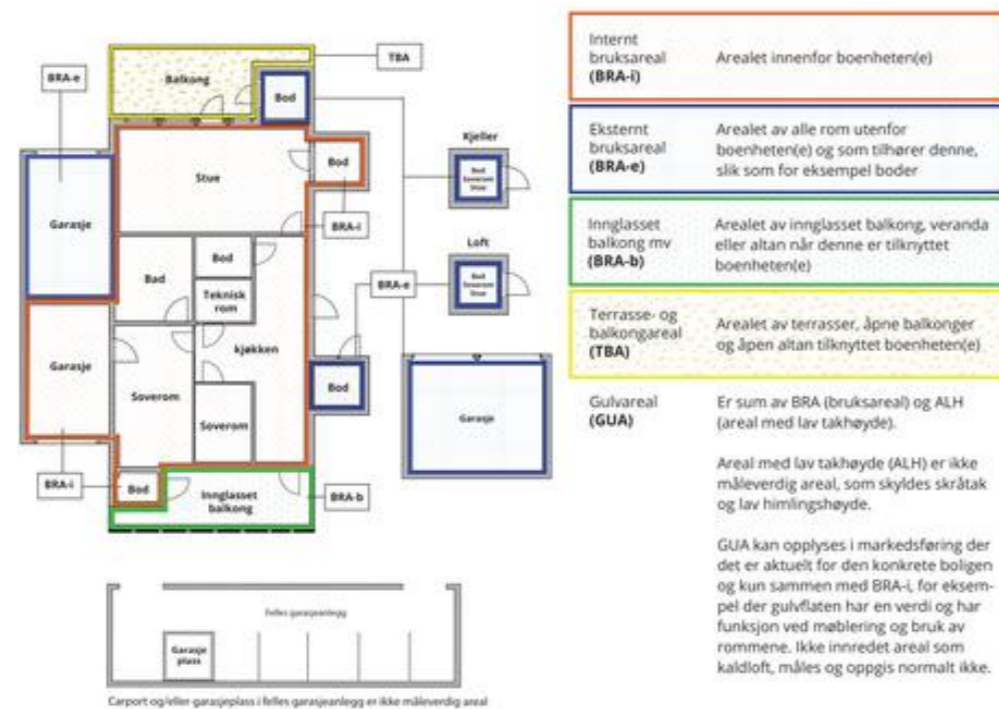
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter 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. Spøk 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.: 22424-1656

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 18 av 23

Bråtåsveien 31, 3405 LIER  
Gnr 83 - Bnr 97  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Arealer

### Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	62			62	86		62
2. Etasje	40			40	9	15	55
<b>SUM</b>	<b>102</b>				<b>95</b>	<b>15</b>	<b>117</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>102</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken, toalettrom		
2. Etasje	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 byggetegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:* - Bod ved entréen er åpnet opp og det er plassert plassbygde skap som en åpen gangløsning.  
- Vaskerom fremstår som wc/vaskerom.  
- Bad og soverom i 1. Etasjen er fjernet fra dagens løsning og kjøkkenet er åpnet mot stuen.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* - Se eier sin egenerklæring.

### Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		41		41	
<b>SUM</b>		<b>41</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>41</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, bod	

Oppdragsnr.: 22424-1656

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 19 av 23

Bråtåsveien 31, 3405 LIER  
Gnr 83 - Bnr 97  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI

**Kommentar**

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. 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. Garasjen er oppmålt til ca. 35 kvm og boden ved siden av er oppmålt til ca. 6 kvm.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Andreas Sveaas	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	83	97		0	697.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

**Adresse**

Bråtåsveien 31

**Hjemmelshaver**

Sveaas Andreas, Sveaas Thea

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Bråtåsveien 31, 3405 LIER  
Gnr 83 - Bnr 97  
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	
2	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bråtåsveien 31, 3405 LIER  
Gnr 83 - Bnr 97  
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.

Bråtåsveien 31, 3405 LIER  
Gnr 83 - Bnr 97  
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 slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

#### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig 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.: 22424-1656

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 23 av 23

	<b>LIER KOMMUNE</b>	<a href="http://www.lier.kommune.no">www.lier.kommune.no</a>
	Postboks 205 3401 Lier	
	Telefon.: 32 22 01 00 Telefax : 32 22 01 01 E-post: <a href="mailto:postmottak@lier.kommune.no">postmottak@lier.kommune.no</a>	

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	<b>83</b>	Bruksnr.	<b>97</b>	Festnr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	<b>Bråtåsveien 31, 3405 Lier</b>						

### 0300 Grunkart.



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

Sist lagret: 12.05.2026

# 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 nødvendighet. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være tryggende 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](https://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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevvarmere 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonssystemer, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 Eiendomsmeistring gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Budskjema

### FOR EIENDOMMEN:

Bråtåsveien 31, 3405 LIER. Gnr. 83, bnr. 97, i Lier kommune, oppdragsnr.: 1600260136  
Megler: Fredrik Engebråten, mobil: 97527808, e-post: fredrik.e@proaktiv.no

### UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaverkr: \_\_\_\_\_  
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

### KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

### BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

## VIKTIGE 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.

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 grunnnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

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

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

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

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

”

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



**Fredrik Engebråten**  
Partner / Eiendomsmegler  
**Mobil:** 975 27 808  
**E-post:** fredrik.e@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand

## DIN EIENDOMSMEGLER

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

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

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

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

### Min erfaring - din trygghet

Jeg har mer enn 19-års erfaring med salg av boliger, og i 2023 var jeg med å starte opp det første Proaktiv kontoret i Lier- og Drammen.

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

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

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

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

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

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

Partner / Eiendomsmegler  
**Fredrik Engebråten**





proaktiv.no



**Fredrik Engebråten**

Partner / Eiendomsmegler

975 27 808

fredrik.e@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Drammen, Lier og Holmestrand**

Albums gate 15, 3016 DRAMMEN, 977 44 247, [drammen.lier@proaktiv.no](mailto:drammen.lier@proaktiv.no)