

PROAKTIV



HAUGERUDBRÅTAN 15



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Haugerudbråtan 15, 3408
TRANBY

Gnr./Bnr.: Gnr. 147, bnr. 20, i Lier kommune

Prisantydning: 6.500.000,-

Totalpris: 6.681.490,-

Kommunale avgifter: 15.547,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1979

Rom/soverom: 4/3

BRA: 208 m²

BRA-i: 193 m²

Etasje: 2

Tomt: 607.4 m²

Omkostninger: 181.490,-

INNHold

2

Nøkkelinformasjon

5

Leder/megler

7

Kontorets side

8

Nærområdet

36

Informasjon om
boligen

38

Boligen i bilder

42

Kjerneinformasjon

46

Plantegninger

49

Vedlegg

102

Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Alexander er en erfaren og kunnskapsrik megler.”

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

Vanja Nedimovic

“Solid markeds kunnskap og proff oppfølging.”

Geir Kjenner

“Anbefales på det varmeste.”

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

Sigrunn Fjeldstad

“Ryddig og flink.”

Erik Larsen

“Veldig bra dialog og oppfølging.”

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

Elisabeth Jane Knight

“God informasjon og oppfølging gjennom hele prosessen.”

Eva Dreier

“Problemfritt.”

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

Anita Irene Warberg

“Effektiv og ryddig markedsføring og salg.”

Guri Kvakkestad

“Tilgjengelig nærmest hele tiden.”

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

Ina Maria Johansen

“Han var støttende og ga gode råd.”

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

Kjetil Rønning

“Veldig profesjonell og god oppfølging hele veien.”

Ragnar Sendstad

”

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

Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelseth



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

AVDELING:
Proaktiv Drammen, Lier &
Holmestrand

DIN EIENDOMSMEGLER

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

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

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

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

Min erfaring - din trygghet

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

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

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

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

Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelseth

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Drammen, Lier & Holmestrand

Beliggenhet /

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

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

Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

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

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



TRANBY

Kommune: TRANBY / Område: Tranby

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

Beliggenhet

Eiendommen i Haugerudbråtan 15 har en god og sentral beliggenhet på Tranby, og ligger fint plassert på et barnevennlig tun med lekeplass i midten. Nærmiljøet kan beskrives som svært barnevennlig, veletablert, trygt og attraktivt. Dette er et populært boligområde på Tranby og det er mange barnefamilier i nabolaget. Det er kort gangavstand til flere barnehager, Hennummarka barneskole, Hallingstad barneskole og kort vei til Tranby ungdomsskole. Over hele boligområdet er det opparbeidet interne gangstier, noe som gjør bl.a skoleveien trygg.

Flotte markaområder ligger i nærheten og har flotte turmuligheter både om vinteren samt sommeren. Det kan nevnes bl.a. Glasåsen, Kraftkollen, Vestmarka, Høgdaskogen og Kjekstadmarka. Kort vei til Liertoppen kjøpesenter og Bauhaus. Gangavstand til dagligvarebutikker (Extra og Kiwi), post i



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗	Haugerudbråtan Linje 71, 72, 169	3 min 🚶 0.3 km
🚗	Lier stasjon Linje L1, R13	13 min 🚗 8.3 km
✈️	Oslo Gardermoen	1 t 3 min 🚗

DAGLIGVARE

	Coop Extra Tranby PostNord	11 min 🚶 1 km
	Kiwi Ringveien Tranby	12 min 🚶

VARER/TJENESTER

🛍️	Liertoppen Kjøpesenter	7 min 🚗
🏪	Apotek 1 Liertoppen	7 min 🚗

SPORT

⚽	Hallingstadskogen småbarnsløkke Ballspill	4 min 🚶 0.4 km
⚽	Hennumhagan ballplass Ballspill	8 min 🚶 0.7 km
🏊	Feel24 Tranby	5 min 🚶
🏊	Actic Liertoppen	7 min 🚗

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Joseph Kellens Vei 11 tjenestebiler - Li...	6 min 🚶
---	---	---------



butikk (Extra og Circle K), Tranby legesenter, tannlege, fysio, treningsstudio, bibliotek, idrettshall og fotballbaner. Lier IL er aktive innen bl.a fotball, ski, e-sport og håndball. Egen idrettsplass og idrettshall på Tranby. Andre fritidsaktiviteter på Tranby er: Turn, badmintonklubb, taekwondo, innebandy, skolekorps, Røde Kors, kulturskolen m/musikk, teater og dans. For mer detaljert info om fritidsmuligheter se www.lier.kommune.no eller www.lieril.no.

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

Kort gangavstand til bussholdeplass langs Joseph Kellersvei med gode bussforbindelser til Oslo, Asker og Drammen. Bussen til Oslo har hyppige avganger om morgenen og ettermiddagen. Asker togstasjon og Lier togstasjon med regelmessige avganger, retning Oslo og Kongsberg.

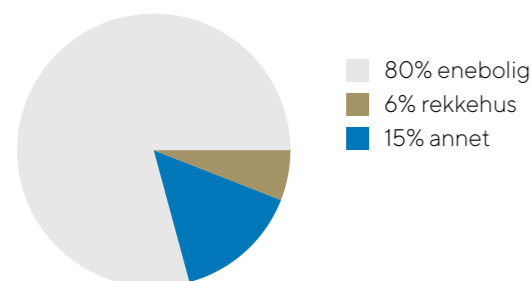
Barnehager: Akebakken barnehage, Hennummarka barnehage, Gunnersbråtan barnehage og Tranby barnehage. Alle innen gangavstand.

Skoler: Hennummarka barneskole og Hallingstad barneskole. Tranby ungdomsskole (ca. 10-15 min gangavstand). Lier videregående skole, St. Hallvard videregående skole og Asker videregående skole med bussforbindelse. Det ligger flere videregående skoler i Asker og Drammen, samt Universitet i Sørøst-Norge som har campus på Papirbredden i Drammen, for mer informasjon se www.usn.no.

Bebyggelse

Familietilpasset boligområde bestående av eneboliger.

BOLIGMASSE



Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

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

SKOLER

Hallingstad skole (1-7 kl.) 232 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Hennummarka skole (1-7 kl.) 264 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Tranby skole (8-10 kl.) 326 elever, 24 klasser	10 min 0.9 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	15 min 10.8 km
Lier videregående skole 550 elever	15 min 11.2 km

BARNEHAGER

Gunnersbråtan barnehage (1-5 år) 55 barn	9 min 0.8 km
Tranby andelsbarnehage (1-5 år) 85 barn	10 min 0.8 km
Hennummarka barnehage (1-5 år) 64 barn	12 min 1 km

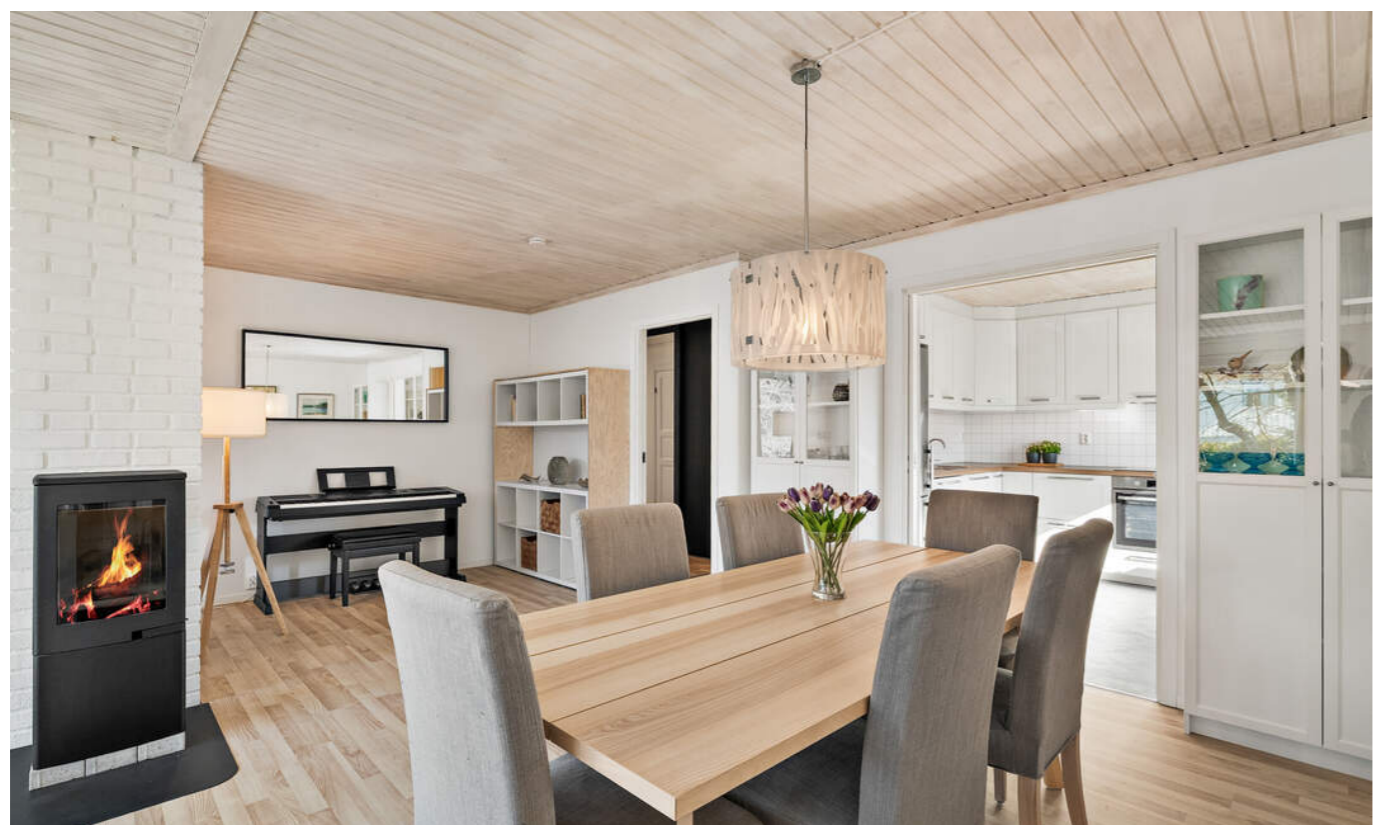


























VELKOMMEN TIL HAUGERUDBRÅTAN 15

Tomtestørrelse

607 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen har asfaltert gårdsplass med plass til å parere flere biler, samt frittstående garasje.

På andre siden av huset er det stort og usjenert uterom med hage, beplantning og solrik uteplass med adkomst fra stuen innendørs. Terrassen måler ca. 30 kvm og har to nivåer med et lite overbygg. Her kan du ha spisebord, grill og lounge hvis ønskelig. Markise og levegg er montert. I hagen er det boltreplass for lek og aktivitet, med plass til trampoline eller huskestativ til de yngste. Et trygt og fint sted å leke.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Generell beskrivelse av boligen:

Utvendig:

Taktekking av betongtakstein er av eldre dato, men det foreligger opplysning og dokumentasjon om rensing og overflatebehandling/impregnering utført i 2018. Nedløp, renner og beslag er i stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Malte 3-lags vinduer i stue fra 1979. Malte 2-lags vinduer på kjøkkenet fra 2005. Malte 2-lags vinduer i øvrige rom fra 2014. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse på ca. 30 m² oppført i trekonstruksjon. Deler av terrassen er overbygget med tak. Treplattning/trapp til

inngangsdør

Innvendig:

Innvendig i 1 etg. er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereider av type Oso Super S 200 liter. Luft-luft varmepumpe.

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen.

Sikringsskapet er plassert i kjøkkenet i kjeller og inneholder overbelastningsvern, overspenningsvern, jordfeilbryter, fordelingskurser og strømmåler.

Bygningssakskyndig

Tom Gaathaug (befaringsdato: Onsdag, 11. mars 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Bad underetasje: I følge tilstandsrapport fra 2012 er det litt motfall mot sluk i mindre del av gulvoverflate. Vi trodde vi hadde en lekkasje fra taket på badet i underetasjen 2019, men dette ble undersøkt av SSG/forsinkingsselskapet og de fant ingen lekkasje eller fukt. Skaderapport kan fremlegges.

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

I forbindelse med oppussing av kjøkkenet i 2014, så man gamle fuktskader under vinduet som trolig stammer fra før forrige eier byttet vindu.

I 2014 ble det oppdaget at vann trengte inn under to vinduer på østveggen i stuen og rant ned inni veggen til underetasjen. Det førte til at vinduene

ble fjernet helt og ny vegg ble bygd. Loft: Tegn til liten lekkasje ved luftventilasjon: merker på treverk etter mulig vanninntrengning. Dette er nå utbedret med ny tak-hatt.

9. Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Firma som gjorde el-installasjonen i kjøkkenet i 2014 gjorde en feil som over tid førte til en feil ved en bryter. Feilen ble oppdaget av BDM elektro og rettet opp av Finn Haugen i 2016 under garanti. Det har også vært problemer med kursen til komfyren og dette ble sjekket og ordnet av BDM Elektro.

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

Vedovn i kjelleren ble fjernet og hullet etter røykrøret ble tettet med bindingslokk med isolasjon før panel ble satt på den delen av pipa. Vedovn i stuen ble byttet i 2022.

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget? Det har vært mus i garasjen og under terrassen. Etter anskaffelse av katt 2020 har musebetsanden blitt betraktelig redusert.

23. Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspålytende tiltak?

Boligen har ikke ferdigattest (pga. årstallet den ble bygget).

27. Er det utført radonmåling?

Det ble utført måling i 2013 med verider fra 153-294 Bq/m³.

Det ble installert radonsug i kjelleren i 2014 som også ble fornyet i 2019 av Radonkonsult AS. Ny måling utført vinter 2025-2026 med årsmiddelverdier beregnet til 76-87Bq/m³ i 1. etasje og 43-56 Bq/m³ i kjeller.

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

Bruksendring av kjellerrom er ikke omsøkt, men kjelleren var innredet da vi kjøpte huset (kjellerstue med alkove, kjøkken og bad) og huset ble brukt som generasjonsbolig. Forrige eier var også selv byggherre da boligen ble oppført. Han har utført en del arbeid selv. Vi har ikke full oversikt over hva som er gjort av ufaglærte ifbm. bygging av huset. Vi er under oppfatning av at forrige eier innredet kjelleren selv, blant annet med varmekabler i gulvet. Vi ble fortalt at forrige eier utførte drenerings arbeid noen år før vi kjøpte boligen, men vet ikke om det var ufaglært. Byggeplaner: Naboene mot vest har godkjente planer for installasjon av takvindu, men arbeidet ble ikke gjennomført.

31. Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. Vi har ikke full oversikt over hva som er gjort av ufaglærte ifbm. bygging av huset. Vi har en oppfatning om at forrige eier har selv gjort en del arbeid i huset- blant annet innredning av kjeller, med varmekabler i gulv. Vi ble fortalt at forrige eier utførte dreneringsarbeid noen år før vi kjøpte boligen pga inntrenging av vann i kjelleren. Vi har ikke observert noe fukt

eller vann i kjeller mens vi har bodd der.

I forbindelse med installasjon av nytt kjøkkenet i 2014 ble døren til kjøkkenet flyttet fra gangen til stuen og det ble satt inn skyvedør til stuen. I 2016 ble opprinnelig betongtrapp ved hoveddør ble fjernet, ny betongsokkel støpt (av fagfolk) og ny trapp i tre bygget. Vi bygget også selv ny terrasse i 2019. Laminatgulv i 1. etasje er fra ca. 2018. I 2021 ble det satt opp lettvegg med skyvedør i kjellerstue og nytt gulv ble lagt. Fronter på kjøkkenet i kjeller ble fornyet og det ble installert ny benkeplate og ny vask.

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

Under takstmannenes prøvetaking/boring i veggen mellom bad og toalettrom i 1. etasje ble plastforingen rundt ett rør skadet og boret kom bort i selve røret. Dette ble sjekket av rørlegger og vi ble lovet en rapport/et skriv fra takstmann om dette forholdet. Rørlegger reparerte foringen rundt røret. Naboene i øst utførte i 2022 sprengningsarbeid i hagen for å bygge ut kjeller under terrassen. Det ble montert sensor på yttervegg av firma som utførte arbeidet og vi har ikke sett noen konsekvenser selv.

PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

1. etasje: Vindfang, gang, toalettrom, kjøkken, stue, 3 soverom, bad og trapperom.
Underetasje: Gang, 2 innredet rom benyttet som stue og soverom, kjøkken, bad, vaskerom, trapperom og 2 boder.

Solrik treterrasse på ca. 30 kvm og tilknyttet hage.
Frittstående garasje.

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 91 kvm
Total BRA: 91 kvm

1. etasje
BRA-i: 102 kvm
BRA-e: 15 kvm
Total BRA: 117 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 30 kvm

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

Standard

En gjennomgang av boligens rom:
Entré og gang:

Entreen er lys og praktisk med mulighet for stor skohylle og knagger for familiens jakker. Videre inn i gangen er det stor skyvedørgarderobe med speilfronter og plassbygd skap som har god plass til lagring. Det er praktisk kodelås på ytterdøren og alarm er montert (må tilknyttes eget abonnement).

Toalettrom:
I tilknytning til gangen ligger et pent toalettrom med servantskap, speilskap og gulvmontert wc.

Stue og spisestue:
Et lyst og romslig oppholdsrom med flere soner og god plass til møblering. Her kan du ha stort spisebord for gjeter og hverdagslige middager, og avslappende sofagruppe og tv.-møblement. Snetralt i rommet er det lekker peisovn som kan nytes fra flere kanter. Det ble også installert varmepumpe i 2023. Videre er det store vinduer som gir rikelig lysinnslipp, samt fint utsyn til egen hage. Utgang til terrasse.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i eget rom men og er utstyrt med pen innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Over benken er det fliser og ekstra belysning. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikro, og det er plass til kombiskap i egen nisje. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er plass til et lite forkostbord ved vinduet.

Bad:
Pent baderom med god lagringsplass i skuffeseksjon og dobbelt høyskap, innredet med stort speil, og dusjkabinett i hjørnet. Rommet har naturlig ventilering.
Eier opplyser om senere oppgraderinger, herunder

delfornyng i 2007 og ytterligere arbeider i 2021.

Soverom:
Boligen har tre soverom i 1. etasje. Alle rommene har plass til møblement som seng, nattbord og skap.

Underetasje:
Hoveddel:
Hoveddelens underetasje består av trappegang, to store boder og vaskerom. Den ene boden er benyttet som trimrom, og den andre boden er innredet med praktiske hylleløsninger med rikelig plass til oppbevaring.

Vaskerom:
Vaskerom fra byggeår med malt betong på vegger og gulv, innredet med praktisk hylle og benk, opplegg for vaskemaksin, og varmtvannsbereider. Det er elektriske varmekabler i gulvet og naturlig ventilering.

I deler av underetasjen er det etablert en tidligere utleiedel med egen inngang som består av kjøkken, stue, bad og rom benyttet som soverom. Kjelleren er ikke omsøkt eller godkjent som rom for varig opphold. På opprinnelige tegninger er dette godkjent som ulike kjellerrom. Skal dette bli godkjent må det sendes søknad til kommunen, og eventuell godkjenning blir ny eiers ansvar.

Denne delen har stort innredet rom benyttet som stue, og ett rom benyttet som soverom (ikke godkjent for varig opphold).

Kjøkken i u.etg har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av heltre. Det er nisje med plass til kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Over kokesonen er det kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Badet i underetasjen har baderomplater på veggene og flislagt gulv med varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, praktisk speilskap, toalett og badekar med dusjarmatur og glassvegger. Det er elektrisk styrt vifte.

Takstmann har gjennomgått boligen og gjort vurderinger på en tilstandsgrad fra 1 til 3. Graderingene er som følger:
Tilstandsgrad 0, TGO: Ingen avvik.
Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik.
Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

TG2 avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket.
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist avvik rundt

gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Til info har selger hatt blikkenslageren rett før påske og han har utført følgende jobb: ny tak-hatt på luftekanal, nytt bakre beslag på pipebeslag og ny pipetopp.
- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Utvendige trapper: Trappens fribredde er målt til ca. 53,5 cm, som vurderes som smalt.
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Platekledd vegg er plassert nærmere sotluke enn 30 cm uten kompensierende tiltak.
- Innvendige trapper: nnvendig tretrapp mellom etasjene er utført med rekkverk. Måling viser åpning mellom rekkverksspiler på ca. 13 cm og åpning mellom trinn på ca. 14 cm.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Toalettrom: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet.
- Bad 1.etg - overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Bad 1.etg - overflater gulv: Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Bad 1.etg - sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Bad 1.etg - ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Bad u.etg - overflater vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Bad u.etg - overflater gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Bad u.etg - sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen.
- Vaskerom - sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
- Vaskerom - ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Helse, miljø og sikkerhet:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er montert radonavsug i kjeller og fremlagt dokumentasjon på tilfredsstillende verdier etter igangsetting av anlegget. Det er videre målt åpninger i rekkverk i innvendig trapp på ca. 13 cm og åpninger mellom trinn på ca. 14 cm. Dette er større enn dagens forskriftskrav til personsikkerhet i trapper.

Oppvarming

Vedovn.

Luft til luft varmpumpe.

Varmekabler på begge bad og vaskerom.

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

Tilsyn Drammensregionens brannvesen IKS/Feierseksjonen:

Sist tilsyn ble gjennomført 02.06.2020. Det ble under siste besøk ikke avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brannvesentlig.

Siste feiing ble utført 05.07.2022 uten merknader.

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.

Modernisering og påkostninger

2026 - Blikkenslageren har rett før påske utført følgende jobb: ny tak-hatt på luftekanal, nytt bakre beslag på pipebeslag og ny pipetopp.

2026 - Radonmåling. Årsmiddelverdi på 87, noe som er under tiltaksgrensen.

2026 - Kontroll av elektrisk anlegg ble gjennomført uten å finne avvik. Utført av EI-Tilsynet AS.

2023 - 2 stk stikkontakter ute (på utbygg for inngang kjeller), 1 stk utelys via fotocelle, 1stk dobbelt stikkontakt toalettrom. 1stk tilkobling av eksisterende kabel til garasje, 1st oppkobling av varmpumpe. Utført av BDM Elektro AS.

2023 - Montert termostat i sikringsboks for varmekabler i kjeller. Utført av BDM Elektro.

2023 - Montert ny varmpumpe. Utført av Abicon Elektro AS.

2023 - Etterisolering med 10 cm glava, ny vindspærre og bytte av kledning på 4 vegger. På sørvegg og vestvegg ved terrasse-der ble det bare satt på ny kledning på utsiden av eksisterende kledning. Ny kledning ble malt i 2024 og 2024. I tillegg ble det lagt 10 cm ekstra glava over hele loftet. Utført ved egeninnsats.

2022 - Installert nytt dusjkabinett på badet i 1. etasje. Utført ved egeninnsats.

2022 - Byttet termostat til varmekabler bad første etasje.

Feilsøk kurs komfyr, ny stikk, div. lys. Utført av BDM Elektro AS. 2022 - EI-arbeid på badet underetasje. Installasjon av avtrekk med bryter på utsiden av rommet. Utført av BDM Elektro AS. 2022 - Satt opp skillevegg med skyvedør i kjellerstuen, fjernet vedovn og tettet røykhull i pipe. Utført av ufaglært.

2021 - Rørføring gjennom vegg, montert blandebatteri badekar og servant, vannlås, tilkoblet vann til nytt toalett. Vaskerom: montert ny hovedstoppekran på bad i u.etg. Utført av Welhaven Rør og Elektro AS.

2021 - Montert våtromsplater på veggene, lagt vinylplater oppå eksisterende fliser på gulv, nye lister, montert nytt servantmøbel, badekar og toalett (vann koblet til av rørlegger se over). Bad u.etg. Utført ved egeninnsats.

2021 - Bad underetasje: rørføring gjennom vegg, montert blandebatteri badekar og servant, vannlås, tilkoblet vann til nytt toalett. Vaskerom: montert ny hovedstoppekran. Utført av Welhaven Rør og Elektro AS. 2020 - Toalettrom 1.etg: Det ble lagt vinylplater på gulvet, oppå eksisterende fliser. Nytt toalett og servant ble installert, i tillegg til over og underskap. Veggene ble malt, nye lister. Utført ved egeninnsats.

2018 - Rensing og maling av taksten (dypresning og påføring av impregnering). Utført av Takfornyning AS.

2018 - Bytte av ytterdør. Utført av Tømmer Ivar Kylland.

2018 - Diverse stikkontakter, lampe tak bad første etasje, bytte kabel utvendig til varmpumpe. Utført av BDM Elektro AS.

2017 - Ny jordfeilautomat i sikringssskap, JF bryter, ny kurs og stikkontakt til lading av el-bil. Utført av BDM Elektro AS.

2017 - Div. stikkontakter, kable fra lampe til bryter på

toalettrom første etasje, fast tilkobling og bryter til varmtvannsbereider vaskerom. Utført av BDM Elektro AS. 2016 - Byttet varmtvannsbereider og fast kobling av elektrisitet til varmtvannsbereider. Utført av Lier rørsenter AS, BDM Elektro AS.

2015 - Monter nytt servantbatteri på bad i 1.etg. Utført av SB Rørservice.

2015 - Det ble lagt vinylplater oppå eksisterende fliser på gulvet. Trepanel ble fjernet og det ble montert våtromsplater på veggene, nye lister. Nytt servantmøbel, skap og speil. Utført ved egeninnsats.

2014 - Hjelp med å montere nye vinduer. Utført sammen med Nils Aamodt (faglært).

2014 - Montert nye vindu på tre soverom, bad og toalettrom i første etasje. Utført ved egeninnsats.

2014 - Tettet rundt pipa. Utført av Lier Blikk.

2014 - EI-installasjoner ifbm. oppussing av kjøkken. div. nye kurser, stikkontakter osv. Utført av Finn Haugen AS.

2014 - Diverse stikkontakter. Utført av BDM Elektro AS.

2014 - Vann og avløp til nytt kjøkken. Utført av Ansnes VVS.

Info energiklasse

Energimerking: Gul D

Komplett energiattest kan fås ved henvendelse til megler

Formuesverdi primær

1.363.650,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.454.600,- for 2024

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen i 2025. Inkluderer vann og avløp. Det er vannmåler i boligen, så avgiften vil variere.

Kommunale avgifter

15.547,- for 2025

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

Nåværende eier har hatt følgende faste utgifter på eiendommen, i tillegg til kommunale gebyrer.

- Renovasjonsgebyr kr. 5201,- pr år, fordelt på to terminer.
- Tilsyn/feiling kr. 608,- pr år i 2026.
- Strømforbruk ca 35.735 kwh pr år (inkludert lading av to elbiler)
- Internett og tv 998kr/måned (Telia)
- Alarm 1026kr/måned (Verisure)
- Utvendig forsikring - 11.755kr/år (Gjensidige).

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 11.12.1979.

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk: Opprinnelige byggetegninger viser kjeller disponert til kjellerformål, blant annet vaskerom, hobby/trimrom, sportsutstyr, ved/redskap og rom for eventuell fremtidig dusj. Ved befaring fremstår kjelleren i dag innredet med funksjoner som kan oppfattes som hybellignende bruk. Eier har samtidig opplyst at boligen ikke selges med utleiedel som hybel/leilighet. Det er derfor ikke grunnlag for å fastslå åpenbar ulovlighet, men dagens bruk og innredning kan avvike fra opprinnelig godkjent disponering. Skal rommene blir godkjent som rom til varig opphold må dette søkes til Lier kommune, og tilfredsstillende dagens krav.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

3312/147/20:
28.01.1980 - Dokumentnr: 400652 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om veg
Div. ledninger
Med flere bestemmelser.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig, iht. Reguleringsplan for Tranby III Felt B. I krafttredelse 5.10.1979.

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

Radonmåling er utført 2025/2026, og årsmiddelverdien ligger under tiltaksgransen. Årsmiddelverdi målt til 87.

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

Adgang til utleie

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

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

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.

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med 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.

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

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

forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført 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. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

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

Eier

Ina Kathrine Dahlsveen

Daniel Graham Lawton

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% i provisjon,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 6.950,-, kredittkostnad, grunnbok, e-signeringskost. kr 5.000,-, visninger kr. 3500,-, og markedsføringspakke kr. 22.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing, sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer etc.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløyte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Omk. kjøper beskrivelse

6 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
162 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

163 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
181 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 663 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 681 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Dato salgsoppgave
13.4.2026

PLANTEGNINGER

1. ETASJE



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



UNDERETASJE



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



VEDLEGG



Tilstandsrapport

Enebolig
 Haugerudbråtan 15, 3408 TRANBY
 LIER kommune
 gnr. 147, bnr. 20



Sum areal alle bygg: BRA: 208 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 Rapportdato: 24.03.2026 Oppdragsnr.: 20064-1147 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: ET5235

Autorisert foretak: Buskerud Byggrådgivning AS Sertifisert Takstingeniør: Tom Gaathaug



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

Norsk takst

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



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

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

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

Buskerud Byggrådgivning AS

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

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



Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 20064-1147

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 2 av 33

Haugerudbråtan 15, 3408 TRANBY
Gnr 147 - Bnr 20
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20064-1147

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 3 av 33

Haugerudbråtan 15, 3408 TRANBY
Gnr 147 - Bnr 20
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 20064-1147

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 4 av 33

Haugerudbråtan 15, 3408 TRANBY
Gnr 147 - Bnr 20
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår generelt som vedlikeholdt og oppgradert over tid, med flere moderniserte overflater og tekniske forbedringer. Samtidig er det registrert flere forhold som gir usikkerhet eller behov for nærmere oppfølging, særlig knyttet til våtromsløsninger, ventilasjon, innvendig trapp og deler av takkonstruksjonen.

Badene har overflater som er oppgradert, men utførelsen fremstår ikke som en komplett, dokumentert våtromsrehabilitering. Det er usikkerhet knyttet til membran, overgang mellom gulv og vegg, samt løsning rundt sluk og våtsoner. På loft er det registrert fuktutslag og misfarging i undertak/takkonstruksjon, noe som kan ha sammenheng med begrenset lufting og lokale fuktbelastninger. Kjeller og underetasje fremstår i hovedsak tørre ved befaringen, men drenering og fuktsikring er av en alder der videre oppfølging må påregnes.

Det er også registrert enkelte avvik ved bruk/innredning av kjeller som bør sees i sammenheng med dokumentasjon, forskriftsnivå og videre vurdering av lovlighet og sikkerhet. Utvendig fremstår taktekkning, kledning og bygningskropp ellers som jevnt over i brukbar stand, men med enkelte lokale forhold som krever vedlikehold og videre observasjon.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekking av betongtakstein er av eldre dato, men det foreligger opplysning og dokumentasjon om rensing og overflatebehandling/impregnering utført i 2018. Taket er besikket fra takfot i stige.
Nedløp, renner og beslag er i stål
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Malte 3-lags vinduer i stue fra 1979. Malte 2-lags vinduer på kjøkken fra 2005. Malte 2-lags vinduer i øvrige rom fra 2014.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse på ca. 30 m2 oppført i trekonstruksjon. Deler av terrassen er overbygget med tak.
Treplattung/trapp til inngangsdør

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig i 1 etg. er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Gulv i kjeller har laminat i oppholdsrom og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Soverom i kjeller på vegg ut mot hage. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8% som er laveste verdi benyttede måleinstrument, Protimeter mms2 kan vise.
Ved dagens befaring ble det ikke registrert synlige saltutslag, misfarging eller andre tydelige fuktindikasjoner på åpne murflater i rom under terreng. Eldre rapport omtaler tidligere fuktmerker i enkelte kjellerområder, men dette ble ikke gjenfunnet ved

nåværende inspeksjon.

Konsekvens: Det er ikke påvist aktuelle synlige avvik på åpne murflater ved befaringen, men rom under terreng er generelt fuktutsatte konstruksjoner.

Videre normal oppfølging og observasjon anbefales, særlig ved endringer i lukt, misfarging eller avskalling
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift for badet vurderes å være fra før 1997, med utgangspunkt i boligens opprinnelige byggeår. Det foreligger opplysninger om senere oppgraderinger, herunder delfornyning opplyst i 2007 og ytterligere arbeider i 2021. De senere arbeidene er imidlertid ikke dokumentert som en full rehabilitering av våtrommet, og referansepunktet for våtrommets opprinnelige tekniske oppbygning settes derfor til før 1997.
Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er ok.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra toalettrom tilstøtende bad. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8% som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter mms2 kan vise.

Bad underetasje
Bad i underetasje er på opprinnelige tegninger angitt som rom for eventuell framtidig dusj. Dette tilsier at rommet ikke uten videre kan legges til grunn som opprinnelig etablert bad. Eldre boligsalgsrapport fra 2012 viser at rommet da var innredet og benyttet som bad/wc, og det er samtidig opplyst om delfornyning i 2007. Eksakt etableringstidspunkt for badet er ikke dokumentert. Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er ok.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger er av mur

Vaskerom
Vaskerom fra byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Pussede murvegger. Taket har panel.
Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er ok. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.
Malt/behandlet betonggulv. Det er plastsluk
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger er murvegger

KJØKKEN [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20064-1147

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 5 av 33

Haugerudbråtan 15, 3408 TRANBY
Gnr 147 - Bnr 20
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet i 1 etg har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i u etg har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Tradisjonelt toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannsbereider av type Oso Super S 200 liter
Luft-luft varmeepumpe
Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i kjøkken i kjeller og inneholder overbelastningsvern, overspenningsvern, jordfeilbryter, fordelingskurser og strømmåler.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.
Boligen er fra 1979, og det foreligger ikke dokumentasjon på utskifting av drenering.
Grunnmur mot terreng er utført i mur-/betongkonstruksjon og fremstår pusset/malt på synlige utvendige flater
Eiendommen er opparbeidet i skrånede terreng. Opparbeidet hage med plen og beplantning på et relativt flatt parti. adkomst i skrånede terreng
Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

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

Kjelleren fremstår innredet med hybellignende funksjoner, men eier opplyser at boligen ikke selges med utleiedel. Opprinnelige tegninger viser kjellerrom til kjellerformål, og fremlagt dokumentasjon bekrefter ikke formell godkjenning av dagens bruk.

Garasje

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

Oppdragsnr.: 20064-1147

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 6 av 33

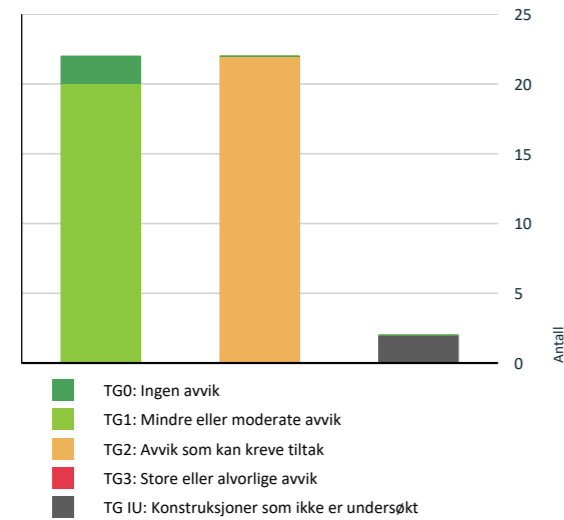
Haugerudbråtan 15, 3408 TRANBY
Gnr 147 - Bnr 20
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann tilknyttet Norsk Takst. Der det er angitt i rapporten "ca.", "trolig", "senere" eller "nyere" ifb. fastsetting av ulike tidsangivelser, er dette for å belyse informasjonen om at det er foretatt tiltak eller utskiftning etter oppføringstidspunktet. Eksakte tidspunkt er ikke lett å se på det rene og kan være feil. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter. Dersom det er ønske om en utvidet kontroll av tilleggsbygg, må dette bestilles skriftlig og på egen initiativ. Eiendommen var snødekket under befaringen. Dette sette naturlige begrensninger for besiktigelsen av opparbeidelsen av tomten og enkelte deler av utvendige bygningsdeler.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taket er tekket med betongtakstein, og undertaket vurderes å være av eldre dato. Det er opplyst i egenerklæring at taksteinen ble rensset og overflatebehandlet/impregneret av faglært firma i 2018. Ved befaring var taket delvis snødekket, noe som begrenset full visuell kontroll av tekkningen. Det ble observert noe begroing på deler av takflaten samt avflassing i overflatebehandling/lakk på luftehatt.

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Renner, nedløp og beslag fremstår som eldre bygningsdeler. Ved befaring var deler av taket snødekket, noe som begrenset full kontroll av beslag og vannavledning. Det ble observert smuss/begroing i renner. Det er registrert stigetrinn opp mot skorstein, slik at adkomst for feier synes etablert på synlige deler. Det er ikke observert klare funksjonssvikt i beslag ved skorstein eller øvrige synlige gjennomføringer. På luftehatt er det registrert avflassing i overflatebehandling. Det ses ikke snøfangere på alle takflater.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er avvik:

Haugerudbråtan 15, 3408 TRANBY
Gnr 147 - Bnr 20
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Sammendrag av boligens tilstand

Ved kontroll av kaldt loft ble det observert fuktmerker og misfarging på undertak/taktro. Det ble utført fuktmålinger med forhøyede verdier, målt til ca. 24,8 vektprosent og 34,3 vektprosent. Målingen ved skorstein er utført i faket ved siden av skorsteinen, ikke i selve skorsteinsgjennomføringen. Loftet er opplyst å være etterisolert, og det kan ikke utelukkes at isolasjon enkelte steder er lagt så langt ut mot raft at lufting er redusert. Kontroll av loftet var begrenset til tilgjengelig område ved loftslykke. Øvrige deler av loftet kunne ikke undersøkes på tilsvarende nivå grunnet manglende gangbart underlag.

Vannrør er stedvis synlige og ført åpent i vaskerom. Stoppekran på vanninntak er påvist og fremstår tilgjengelig. Rørnettet vurderes å være av eldre dato, og mer enn halvparten av forventet levetid anses oppbrukt.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Anlegget fremstår imidlertid som eldre, og mer enn halvparten av forventet levetid vurderes oppbrukt.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Omrømming rundt vinduer er avsluttet tett ned mot vannbrett, uten synlig luftspalte. Løsningen gir redusert uttørring og økt risiko for fuktbelastning i nedre del av vindusomrammingen.

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Trappens fribredde er målt til ca. 53,5 cm, som vurderes som smalt.

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.
Det er avvik:

Platekledd vegg er plassert nærmere sotluke enn 30 cm uten kompensierende tiltak. Det er ikke påvist ubrennbar plate foran denne luken på de fremlagte bildene.

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Innvendig tretrapp mellom etasjene er utført med rekkverk. Måling viser åpning mellom rekkverksspiller på ca. 13 cm og åpning mellom trinn på ca. 14 cm.

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Boligen er oppført i 1979, og det foreligger ikke dokumentasjon på at drenering rundt grunnmur er skiftet eller vesentlig fornyet. Utvendige forhold viser singel langs grunnmur og pusset/malt grunnmuroverflate, men oppbygning av eventuell utvendig fuktsikring er ikke dokumentert.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst å være plastledninger tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger. Boligen er fra 1979, og det foreligger ikke dokumentasjon på utskifting av stikkledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes derfor oppbrukt, uten at det er opplyst om svekket funksjon eller andre konkrete avvik.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.). Løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Oppdragsnr.: 20064-1147

Befaringsdato: 11.03.2026


Side: 7 av 33

Oppdragsnr.: 20064-1147

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 8 av 33

Haugerudbråtan 15, 3408 TRANBY
Gnr 147 - Bnr 20
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN 

Sammendrag av boligens tilstand

Badet i 1. etasje har vegger med våtromsplater og himling med panel. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til fukt- eller råteskader på vegger eller himling. Det er likevel vurdert avvik ved utførelsen av våtromsplatene, da platene fremstår montert helt ned mot gulvet og avsluttet med tradisjonell gulvlist. I tillegg er vindu plassert i våtsonen ved dusjsonen, noe som gjør løsningen mer fuktutsatt.

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

Gulvet er oppgradert med limte vinylfliser over eksisterende fliser, uten dokumentert fornyelse av membran/tettesjikt, og det er målt fall mot sluk på de kontrollerte flatene, med måleverdier i størrelsesorden ca. 10–14 mm/m.

❗ Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Gulvet på badet har tilfredsstillende fall mot sluk under dusjkabinett på de kontrollerte flatene. Gulvet er oppgradert med limte vinylfliser over eksisterende fliser, uten dokumentert fornyelse av membran/tettesjikt. Våtromsplatene på vegg er avsluttet med tradisjonell gulvlist ned mot gulv.

❗ Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under dusjkabinett og kan besiktiges, men tilgjengeligheten er begrenset i normal bruk og ved ordinært renhold. Det foreligger ikke dokumentasjon på at slukløsning, membran eller annet tettesjikt er fornyet i forbindelse med senere oppgraderinger av badet. Membran kan ikke konstateres visuelt, og løsningene rundt sluk, gulv og overgang mot vegg er ikke dokumentert som del av en komplett rehabilitering.

❗ Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

❗ Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Vegger på bad i underetasje er kledd med våtromsplater, og løsningene fremstår utført etter samme prinsipp som på badet i 1. etasje. Platene er avsluttet ned mot gulv med tradisjonell gulvlist. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt- eller råteskader på vegger eller himling ved befaringen.

❗ Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20064-1147

Befaringsdato: 11.03.2026


Side: 9 av 33

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Haugerudbråtan 15, 3408 TRANBY
Gnr 147 - Bnr 20
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN 

Sammendrag av boligens tilstand

Det er montert radonavsug i kjeller og fremlagt dokumentasjon på tilfredsstillende verdier etter igangsetting av anlegget. Det er videre målt åpninger i rekkverk i innvendig trapp på ca. 13 cm og åpninger mellom trinn på ca. 14 cm. Dette er større enn dagens forskriftskrav til personsikkerhet i trapper.

Oppdragsnr.: 20064-1147

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 10 av 33

Haugerudbråtan 15, 3408 TRANBY
Gnr 147 - Bnr 20
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1979

Kommentar

Byggeåret er basert på dato anført på byggesøknad/tegning

Anvendelse

Boligen var bebodd og fullt møblert under befaringen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men har likevel behov for vedlikehold på visse konstruksjoner eller bygningsdeler i løpet av de neste årene.

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av betongtakstein er av eldre dato, men det foreligger opplysning og dokumentasjon om rensing og overflatebehandling/impregnering utført i 2018. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taket er teknet med betongtakstein, og undertaket vurderes å være av eldre dato. Det er opplyst i egenerklæring at taksteinen ble rensert og overflatebehandlet/impregnert av faglært firma i 2018. Ved befaring var taket delvis snødekket, noe som begrenset full visuell kontroll av tekkingen. Det ble observert noe begroing på deler av takflaten samt avflassing i overflatebehandling/lakk på luftehatt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Konsekvens:

Alder på undertak og takteking gir økt risiko for aldersrelatert slitasje, redusert restlevetid og behov for tettere vedlikehold oppfølging. Snødekket tak medfører samtidig usikkerhet, fordi hele tekkingen ikke kunne kontrolleres visuelt. Avflassing på luftehatt vurderes som et vedlikeholdsforhold og kan over tid gi behov for overflatebehandling for å hindre videre nedbrytning.

Tiltak:

Taktekking bør kontrolleres nærmere når taket er snøfritt for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svikt i tekkingen. Begroing og smuss bør fjernes som del av normalt vedlikehold. Luftehatt bør vedlikeholdes med overflatebehandling ved behov for å begrense videre nedbrytning.

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag er i stål

Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 20064-1147

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 11 av 33

Haugerudbråtan 15, 3408 TRANBY
Gnr 147 - Bnr 20
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Renner, nedløp og beslag fremstår som eldre bygningsdeler. Ved befaring var deler av taket snødekket, noe som begrenset full kontroll av beslag og vannavledning. Det ble observert smuss/begroing i renner. Det er registrert stigetripp opp mot skorstein, slik at adkomst for feier synes etablert på synlige deler. Det er ikke observert klare funksjonssvikt i beslag ved skorstein eller øvrige synlige gjennomføringer. På luftehatt er det registrert avflassing i overflatebehandling. Det ses ikke snøfangere på alle takflater.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens:

Eldre renner, nedløp og beslag har økt risiko for slitasje, redusert levetid og behov for vedlikehold. Smuss og begroing kan redusere vannavrenning og over tid gi økt fuktbelastning på takkant og fasade. Manglende snøfangere på enkelte takflater kan gi økt risiko for snø- og isras mot underliggende ferdselearealer, avhengig av bruk og plassering.

Tiltak:

Renner og nedløp bør renses og kontrolleres for fall, tetthet og funksjon når forholdene ligger til rette for det. Beslag og takdetaljer bør ettersees nærmere når taket er snøfritt, særlig ved gjennomføringer og overganger. Luftehatt bør vedlikeholdes med overflatebehandling ved behov. Behov for snøfangere på takflater over inngang, gangsoner og andre utsatte arealer bør vurderes nærmere.

TO 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Ved kontroll av kaldt loft ble det observert fuktmerker og misfarging på undertak/taktro. Det ble utført fuktmålinger med forhøyede verdier, målt til ca. 24,8 vektprosent og 34,3 vektprosent. Målingen ved skorstein er utført i facket ved siden av skorsteinen, ikke i selve skorsteingsgjennomføringen. Loftet er opplyst å være etterisolert, og det kan ikke utelukkes at isolasjon enkelte steder er lagt så langt ut mot raft at lufting er redusert. Kontroll av loftet var begrenset til tilgjengelig område ved loftsluke. Øvrige deler av loftet kunne ikke undersøkes på tilsvarende nivå grunnet manglende gangbart underlag

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forhøyede fuktverdier og misfarging viser at takkonstruksjonen er utsatt for fuktbelastning. Sannsynlig årsak kan være kondens som følge av begrenset luftutskifting i deler av loftet, eventuelt i kombinasjon med lokale uttetheter. Ved vedvarende fuktbelastning er det risiko for videre utvikling av muggsopp, råte og redusert levetid på undertak og tilstøtende treverk.

Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av lufting ved raft og overgang mellom isolasjon og luftespalte, samt kontroll av utsatte detaljer rundt skorstein og øvrige gjennomføringer. Isolasjon bør ved behov trekkes tilbake slik at lufting ikke hindres. Det anbefales også oppfølgende kontroll og nye fuktmålinger etter tiltak eller i tørrere periode for å avklare om forholdet skyldes aktiv kondensproblematikk eller annen fukttilførsel.

Oppdragsnr.: 20064-1147

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 12 av 33

Haugerudbråtan 15, 3408 TRANBY
Gnr 147 - Bnr 20
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport



TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte 3-lags vinduer i stue fra 1979. Malte 2-lags vinduer på kjøkken fra 2005. Malte 2-lags vinduer i øvrige rom fra 2014.

Årstall: 1979

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Omrømming rundt vinduer er avsluttet tett ned mot vannbrett, uten synlig luftespalte. Løsningen gir redusert uttørking og økt risiko for fuktbelastning i nedre del av vindusomrammingen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens: Løsningen gir redusert ventilering og uttørking i nedre del av vindusomrammingen. Dette kan medføre økt fuktbelastning over tid, med risiko for oppfuktning og begynnende skader i omramming, vannbrett og tilstøtende trekonstruksjoner. Det er ved befaringen ikke påvist omfattende skade, men utførelsen vurderes som ugunstig.

Tiltak: Det anbefales å utbedre nedre avslutning rundt vinduene slik at det etableres tilfredsstillende luftespalte/dreneringsmulighet over vannbrett.

TO 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 30 m² oppført i trekonstruksjon. Deler av terrassen er overbygget med tak. Treplattning/trapp til inngangsdør

TO 2 Utvendige trapper

Oppdragsnr.: 20064-1147

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 13 av 33

Haugerudbråtan 15, 3408 TRANBY
Gnr 147 - Bnr 20
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Tretrapp med plattning ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappens fribredde er målt til ca. 53,5 cm, som vurderes som smalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Smal trappebredde gir redusert brukskomfort og brukssikkerhet, særlig ved passering, bæring av gjenstander og ved evakuering. Løsningen avviker fra dagens vanlige anbefalinger og gir en funksjonsmessig svakhet, selv om det ikke er påvist skade i selve konstruksjonen.

Tiltak:

Det anbefales å ha økt oppmerksomhet ved bruk av trappen. Ved framtidig ombygging eller utskifting bør trappen utformes med større bredde og løsning nærmere dagens anbefalte sikkerhets- og funksjonsnivå.

INNVENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

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

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TO 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Platekledd vegg er plassert nærmere sotluke enn 30 cm uten kompensere tiltak. Det er ikke påvist ubrennbar plate foran denne luken på de fremlagte bildene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Konsekvens:

Brennbar innredning tett på sot-/feieluke og manglende dokumentert ubrennbar plate foran luken gir økt risiko ved varmeutvikling og eventuell glør/asker ved feiling eller tømning.

Tiltak:

Feieluke/sotluke bør utbedres slik at krav til avstand til brennbar materiale og ubrennbar beskyttelse foran luken er oppfylt.

TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom i kjeller på vegg ut mot hage. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8% som er laveste verdi benyttede måleinstrument,

Oppdragsnr.: 20064-1147

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 14 av 33

Haugerudbråtan 15, 3408 TRANBY
Gnr 147 - Bnr 20
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Protimeter mms2 kan vise.

Ved dagens befaring ble det ikke registrert synlige saltutslag, misfarging eller andre tydelige fuktindikasjoner på åpne murflater i rom under terreng. Eldre rapport omtaler tidligere fuktmerker i enkelte kjellerområder, men dette ble ikke gjenfunnet ved nåværende inspeksjon.

Konsekvens: Det er ikke påvist aktuelle synlige avvik på åpne murflater ved befaringen, men rom under terreng er generelt fuktutsatte konstruksjoner. Videre normal oppfølging og observasjon anbefales, særlig ved endringer i luft, misfarging eller avskalling

TO 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig tretrapp mellom etasjene er utført med rekkverk. Måling viser åpning mellom rekkverksspiler på ca. 13 cm og åpning mellom trinn på ca. 14 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Åpningene i rekkverk og mellom trinn er større enn det som normalt legges til grunn for personsikker utforming etter dagens standard. Dette gir økt risiko, særlig for små barn, ved fall gjennom rekkverk eller mellom trinn.

Tiltak:

Trappen bør utbedres ved å redusere åpninger i rekkverk og mellom trinn til et sikrere nivå.

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift for badet vurderes å være fra før 1997, med utgangspunkt i boligens opprinnelige byggeår. Det foreligger opplysninger om senere oppgraderinger, herunder delfornyng opplyst i 2007 og ytterligere arbeider i 2021. De senere arbeidene er imidlertid ikke dokumentert som en full rehabilitering av våtrommet, og referansepunktet for våtrommets opprinnelige tekniske oppbygning settes derfor til før 1997.



Oppdragsnr.: 20064-1147

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 15 av 33

Haugerudbråtan 15, 3408 TRANBY
Gnr 147 - Bnr 20
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Badet i 1. etasje har vegger med våtromsplater og himling med panel. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til fukt- eller råteskader på vegger eller himling. Det er likevel vurdert avvik ved utførelsen av våtromsplatene, da platene fremstår montert helt ned mot gulvet og avsluttet med tradisjonell gulvlist. I tillegg er vindu plassert i våtsonen ved dusjsonen, noe som gjør løsningen mer fuktutsatt.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Konsekvens:

Løsningen er ikke egnet for våtrom, da våtromsplatene er ført helt ned til gulv og avsluttet med tradisjonell gulvlist. Dette gir økt risiko for oppfukning i nedre del av veggkonstruksjonen og kan føre til skjulte fuktskader over tid. Vindu plassert i våtsonen medfører i tillegg økt fuktbelastning på utsatte materialer og detaljer.

Tiltak:

Uegnede materialer og svak detaljløsning i våtsoner bør utbedres. Våtromsplatene og avslutningen mot gulv bør bygges om med egnet våtromsløsning, og vindu i våtsonen må gis en fuktsikker utførelse eller skjermes mot vannbelastning.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er ok. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Gulvet på badet har tilfredsstillende fall mot sluk under dusjkabinett på de kontrollerte flatene. Gulvet er oppgradert med limte vinylfliser over eksisterende fliser, uten dokumentert fornyelse av membran/tettesjikt. Våtromsplatene på vegg er avsluttet med tradisjonell gulvlist ned mot gulv.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Konsekvens:

Løsningen gir usikkerhet om gulvets fuktsikre oppbygning og økt risiko for fuktinntrengning i overgang mellom gulv og vegg. Uegnede materialer i våtsonen vil kunne forringes og bidra til skjulte fuktskader over tid.

Tiltak:

Dokumentasjon på tettesjikt og overgangsløsning bør fremlegges dersom dette finnes, og uegnede materialer i våtsoner bør skiftes ut.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under dusjkabinett og kan besiktiges, men tilgjengeligheten er begrenset i normal bruk og ved ordinært renhold. Det foreligger ikke dokumentasjon på at slukløsning, membran eller annet tettesjikt er fornyet i forbindelse med senere oppgraderinger av badet. Membran kan ikke konstateres visuelt, og løsningene rundt sluk, gulv og overgang mot vegg er ikke dokumentert som del av en komplett rehabilitering.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20064-1147

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 16 av 33

Haugerudbråtan 15, 3408 TRANBY
Gnr 147 - Bnr 20
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Manglende dokumentasjon og begrenset mulighet for full kontroll gir usikkerhet om våtrommets fuktsikre oppbygning. Når sluk og tettesjikt fremstår som eldre enn overflateoppgraderingene, øker risikoen for skjulte svakheter og framtidige fuktproblemer. At sluket ligger under dusjkabinettet gjør også regelmessig kontroll og renhold mindre tilgjengelig.

Tiltak:

Det anbefales nærmere vurdering for å avklare slukløsning, tettesjikt og sammenkobling mellom sluk, gulv og vegg. Eventuell dokumentasjon på oppbygning og utførte arbeider bør fremlegges dersom dette finnes. Dersom tilfredsstillende løsning ikke kan dokumenteres, må oppgradering/utbedring påregnes.



1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra toalettrom tilstøtende bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8% som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter mms2 kan vise.

Oppdragsnr.: 20064-1147

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 17 av 33

Haugerudbråtan 15, 3408 TRANBY
Gnr 147 - Bnr 20
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i underetasje er på opprinnelige tegninger angitt som rom for eventuell framtidig dusj. Dette tilsier at rommet ikke uten videre kan legges til grunn som opprinnelig etablert bad. Eldre boligsalgsrapport fra 2012 viser at rommet da var innredet og benyttet som bad/wc, og det er samtidig opplyst om delformyng i 2007. Eksakt etableringstidspunkt for badet er ikke dokumentert.



UNDERETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Vegger på bad i underetasje er kledd med våtromsplater, og løsningene fremstår utført etter samme prinsipp som på badet i 1. etasje. Platene er avsluttet ned mot gulv med tradisjonell gulvlist. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt- eller råteskader på vegger eller himling ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Konsekvens:

Løsningen er ikke egnet for våtrom, da våtromsplatene er ført helt ned til gulv og avsluttet med tradisjonell gulvlist. Dette gir økt risiko for oppfukning i nedre del av veggkonstruksjonen og kan føre til skjulte fuktskader over tid.

Tiltak:

Uegnede materialer og svak detaljløsning i våtsone bør utbedres. Våtromsplatene og avslutningen mot gulv bør bygges om med egnet våtromsløsning.

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er ok. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Oppdragsnr.: 20064-1147

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 18 av 33

Haugerudbråtan 15, 3408 TRANBY
Gnr 147 - Bnr 20
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er oppgradert med limte vinylfliser over eksisterende fliser, uten dokumentert fornyelse av membran/tettesjikt, og det er målt fall mot sluk på de kontrollerte flatene, med måleverdier i størrelsesorden ca. 10–14 mm/m.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Limte vinylfliser over eksisterende fliser, kombinert med tradisjonell gulvlist i overgang mot vegg, er ikke en robust våtromsløsning og gir økt risiko for fuktskader.

Tiltak:

Løsningen bør bygges om med materialer og detaljløsninger som er egnet for våtrom, særlig i overgang mellom gulv og vegg.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Slukløsningen fremstår eldre, med rust på skruer og tydelig slitasje/smuss i slukområdet. Det er innført avløp fra badekar til sluket, og detaljene rundt sluk og tilkobling fremstår lite robuste. Det foreligger ikke dokumentasjon på at membran eller annet tettesjikt er fornyet, og membran kan ikke konstateres visuelt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Konsekvens:

Eldre og delvis slitt slukløsning, kombinert med manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt, gir usikkerhet om våtrommets fuktsikre funksjon. Svake detaljer i slukområdet øker risikoen for lekkasje- og fuktproblemer over tid, selv om aktiv skade ikke er påvist ved befaringen.

Tiltak:

Dokumentasjon på utførte arbeider og oppbygning bør fremlegges dersom dette finnes. Ved manglende dokumentasjon eller bekreftet svak løsning må oppgradering/utbedring påregnes.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20064-1147

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 19 av 33

Haugerudbråtan 15, 3408 TRANBY
Gnr 147 - Bnr 20
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger er av mur

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Pussede murvegger. Taket har panel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er ok. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Malt/behandlet betonggulv. Det er plastsluk

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
 - Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Vaskerommet har malt/behandlet betonggulv og pussede veggoverflater. Slukløsningen fremstår eldre, med synlig smuss/slitasje i slukområdet. Det foreligger ikke dokumentasjon på moderne tettesjikt løsning for gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Oppdragsnr.: 20064-1147

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 20 av 33

Haugerudbråtan 15, 3408 TRANBY
Gnr 147 - Bnr 20
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Konsekvens:

Eldre slukløsning og udokumentert gulvoppbygning gir økt usikkerhet ved eventuell lekkasje eller fuktbelastning fra vaskemaskin, bereder eller rørinstallasjoner.

Tiltak:

Dersom rommet skal ha funksjon som fuktsikkert vaskerom, må gulv og slukløsning oppgraderes.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger er murvegger

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Oppdragsnr.: 20064-1147

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 21 av 33

Haugerudbråtan 15, 3408 TRANBY
Gnr 147 - Bnr 20
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Oppdragsnr.: 20064-1147

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 22 av 33

Haugerudbråtan 15, 3408 TRANBY
Gnr 147 - Bnr 20
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Konsekvens: Ventilasjonsløsningen tilfredsstillende ikke nivået som kreves for å kunne vurdere rommet til TG0/TG1 etter NS 3600. Dette kan gi svakere luftutskifting og økt risiko for fukt- og luktbelastning over tid.

Tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk eller annen dokumentert tilfredsstillende ventilasjonsløsning for rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør er stedvis synlige og ført åpent i vaskerom. Stoppekran på vanninntak er påvist og fremstår tilgjengelig. Røranlegget vurderes å være av eldre dato, og mer enn halvparten av forventet levetid anses oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Eldre vannledninger har økt sannsynlighet for slitasje, svekket driftssikkerhet og framtidige lekkasjer sammenlignet med nyere anlegg.

Tiltak:

Røranlegget bør holdes under jevnlig oppfølging. Det anbefales at alder og tilstand tas med i vedlikeholdsplan, og at utskifting må påregnes på sikt.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Anlegget fremstår imidlertid som eldre, og mer enn halvparten av forventet levetid vurderes oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Konsekvens:

Eldre avløpsanlegg har økt sannsynlighet for slitasje og framtidige funksjonsproblemer.

Tiltak:

Avløpsanlegget bør følges opp med normalt vedlikehold og kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider av type Oso Super S 200 liter

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Oppdragsnr.: 20064-1147

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 23 av 33

Haugerudbråtan 15, 3408 TRANBY
Gnr 147 - Bnr 20
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Luft-luft varmeepumpe

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

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringskapet er plassert i kjøkken i kjeller og inneholder overbelastningsvern, overspenningsvern, jordfeilbryter, fordelingskurser og strømmåler.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

I egenerklæringen er det opplyst at det er utført enkelte arbeider på elektrisk anlegg, herunder mindre arbeider i garasje samt skifte i sikringskap m.m. Egenerklæringen gir ikke nærmere oversikt over hvilke arbeider det eventuelt foreligger samsvarserklæring for. Det foreligger samtidig kontrollrapport/avslutningsbrev fra DLE datert 18.02.2026, hvor kontrollen er avsluttet uten registrerte avvik

Inntak og sikringskap

- 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

Eksakt alder på hele elanlegget eller tidspunkt for eventuell totalrehabilitering er ikke dokumentert. På bakgrunn av fremlagte opplysninger og kontrollrapport fra DLE anses det ikke nødvendig med utvidet el-kontroll.

Det understrekes at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse og derfor ikke har foretatt en full teknisk tilstandsvurdering. Vurderingen er basert på spørsmål stilt til eier om anlegget generelt, samt observasjoner av inntak og sikringskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen er fra 1979, og det foreligger ikke dokumentasjon på utskifting av drenering.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Oppdragsnr.: 20064-1147

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 24 av 33

Haugerudbråtan 15, 3408 TRANBY
Gnr 147 - Bnr 20
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Boligen er oppført i 1979, og det foreligger ikke dokumentasjon på at drenering rundt grunnmur er skiftet eller vesentlig fornyet. Utvendige forhold viser singel langs grunnmur og pusset/malt grunnmursoverflate, men oppbygning av eventuell utvendig fuksikring er ikke dokumentert

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Konsekvens:

Når dreneringen er av eldre dato og dokumentasjon på utskifting mangler, må det påregnes redusert funksjon sammenlignet med nyere løsning. Dette øker risikoen for fuktpåvirkning mot grunnmur og underliggende konstruksjoner over tid.

Tiltak:

Drenerings- og fuksikringsforhold bør holdes under oppfølging. Ved tegn til fuktinntrenging eller ved framtidige gravearbeider anbefales nærmere kontroll og eventuell oppgradering av drenering/fuksikring.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur mot terreng er utført i mur-/betongkonstruksjon og fremstår pusset/malt på synlige utvendige flater

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er opparbeidet i skrånede terreng. Opparbeidet hage med plen og beplantning på et relativt flatt parti. adkomst i skrånede terreng

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst å være plastledninger tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger. Boligen er fra 1979, og det foreligger ikke dokumentasjon på utskifting av stikkledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes derfor oppbrukt, uten at det er opplyst om svekket funksjon eller andre konkrete avvik

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Når stikkledninger er av eldre dato, må det påregnes at en vesentlig del av forventet brukstid er oppbrukt. Dette gir økt risiko for framtidige funksjonssvikt, lekkasjer eller behov for utskifting, selv om det ikke er registrert konkrete symptomer på befaringstidspunktet.

Tiltak:

Det anbefales normal oppfølging av vann- og avløpsforholdene. Ved framtidige symptomer som treg avrenning, tilbakeslag, unormalt trykkfall eller lekkasjemistanke bør ledningene undersøkes nærmere av fagkyndig. Ved gravearbeider på eiendommen bør alder og tilstand på private stikkledninger tas med i vurderingen.

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 bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Oppdragsnr.: 20064-1147

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 25 av 33

Haugerudbråtan 15, 3408 TRANBY
Gnr 147 - Bnr 20
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er montert radonavsug i kjeller og fremlagt dokumentasjon på tilfredsstillende verdier etter igangsetting av anlegget. Det er videre målt åpninger i rekkverk i innvendig trapp på ca. 13 cm og åpninger mellom trinn på ca. 14 cm. Dette er større enn dagens forskriftskrav til personsikkerhet i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Konsekvens:

For store åpninger i rekkverk og mellom trinn gir økt risiko for fall eller fastklemming, særlig for små barn.

Tiltak:

Innvendig trapp bør sikres eller bygges om slik at åpninger i rekkverk og mellom trinn reduseres til et tryggere nivå.

Oppdragsnr.: 20064-1147

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 26 av 33

Haugerudbråtan 15, 3408 TRANBY
Gnr 147 - Bnr 20
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel garasje i bindingsverk av tre og stående bordkledning.

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

Oppdragsnr.: 20064-1147

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 27 av 33

Haugerudbråtan 15, 3408 TRANBY
Gnr 147 - Bnr 20
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

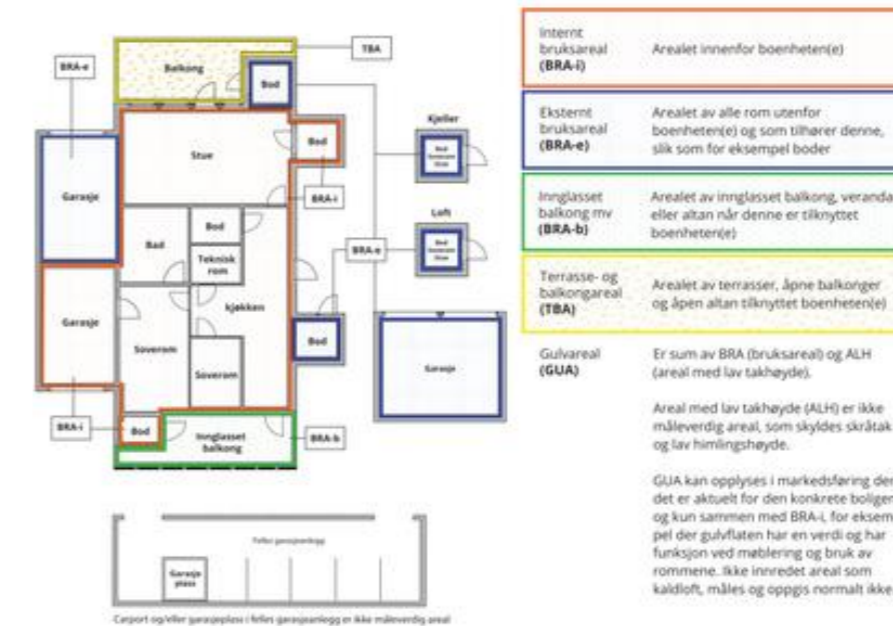
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar 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.



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

Arealer

Oppdragsnr.: 20064-1147

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 28 av 33

Haugerudbråtan 15, 3408 TRANBY
Gnr 147 - Bnr 20
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	102			102	30
Underetasje	91			91	
SUM	193				30
SUM BRA	193				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, toalettrom, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, trapperom		
Underetasje	Stue, soverom, gang, kjøkken, bad, vaskerom, trapperom, bod, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjelleren fremstår innredet med hybelliggende funksjoner, men eier opplyser at boligen ikke selges med utleiedel. Opprinnelige tegninger viser kjellerrom til kjellerformål, og fremlagt dokumentasjon bekrefter ikke formell godkjenning av dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja Nei

Kommentar: Opprinnelige byggetegninger viser kjeller disponert til kjellerformål, blant annet vaskerom, hobby/trimrom, sportsstutstyr, ved/redskap og rom for eventuell fremtidig dusj. Ved befaring fremstår kjelleren i dag innredet med funksjoner som kan oppfattes som hybelliggende bruk. Eier har samtidig opplyst at boligen ikke selges med utleiedel som hybel/leilighet. Det er derfor ikke grunnlag for å fastslå åpenbar ulovlighet, men dagens bruk og innredning kan avvike fra opprinnelig godkjent disponering. Forholdet bør avklares nærmere mot kommunen dersom dette er av betydning for kjøper.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Oppdragsnr.: 20064-1147

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 29 av 33

Haugerudbråtan 15, 3408 TRANBY
Gnr 147 - Bnr 20
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



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

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	163	30
Garasje	0	15

Kommentar

Enebolig
Fordeling av arealer til P-rom og S-rom er foretatt med utgangspunkt i rommenes bruk ved befaringen. Klassifiseringer bygger således på observert bruk og innredning, og ikke på en vurdering av om rommene er godkjent for tilsvarende bruk etter plan- og bygningslovgivningen. Eventuelle avvik mellom faktisk og godkjent bruk er derfor ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Tom Gaathaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	147	20		0	607.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Haugerudbråtan 15

Hjemmelshaver

Lawton Daniel Graham, Dahlsveen Ina Kathrine Støbseth

Oppdragsnr.: 20064-1147

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 30 av 33

Haugerudbråtan 15, 3408 TRANBY
Gnr 147 - Bnr 20
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig område. Kort avstand til barnehager, barneskole og ungdomsskole. Nærhet til naturen med fine sykkelstier og lysløyper med oppkjørte skiløyper på vinterstid. Enkel adkomst til E18 med kort kjørevei til Asker, Drammen og Oslo. Gode bussforbindelser til Oslo, Asker og Drammen

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Opparbeidet hage med plen og beplantning. Asfaltert adkomst.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	
2	13.04.2026	Korrigert areal garasje BRA-e

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20064-1147

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 31 av 33

Haugerudbråtan 15, 3408 TRANBY
Gnr 147 - Bnr 20
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 20064-1147

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 32 av 33

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Haugerudbråtan 15, 3408 TRANBY
Gnr 147 - Bnr 20
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggeværket eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ETS235>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 20064-1147

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 33 av 33

Drammen og Lier
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Haugerudbråtan 15, 3408 TRANBY

11 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Haugerudbråtan 15	Haugerudbråtan 15	

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?

Mars 2012

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.

Eier har bodd i boligen fra mai 2012 og til dags dato.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 90161717

Informasjon om selger

Selger

Dahlsveen, Ina Kathrine

Selger

Lawton, Daniel Graham

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Bad underetasje: I følge tilstandsrapport fra 2012 er det litt motfall mot sluk i mindre del av gulvoverflate. Vi trodde vi hadde en lekkasje fra taket på badet i underetasjen 2019, men dette ble undersøkt av SSG/forsikringselskapet og de fant ingen lekkasje eller fukt. Skaderapport kan fremlegges.

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

2020

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Toalett rom første etasje: Det ble lagt vinylplater på gulvet, oppå eksisterende fliser. Nytt toalett og servant ble installert, i tillegg til over og underskap. Veggene ble malt, nye lister.

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2015

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad 1. etasje: montering av servantbatteri

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

SB Rørservice

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bad 1. etasje: det ble lagt vinylplater oppå eksisterende fliser på gulvet. Trepanel ble fjernet og det ble montert våtromsplater på veggene, nye lister. Nytt servantmøbel, skap og speil. Det har alltid vært dusjkabinett på badet og det har aldri vært rennende vann direkte på vegger eller gulv. Opprinnelig fliser går 10 cm opp på veggene og kan sees hvis lister og gulvplatene fjernes.

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2021

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad underetasje: rørføring gjennom vegg, montert blandebatteri badekar og servant, vannlås, tilkoblet vann til nytt toalett. Det har alltid vært dusjkabinett/badekar på badet og det har aldri vært rennende vann på gulvet. Opprinnelige fliser går 5-10 cm opp på veggene og kan sees hvis lister og gulvplater fjernes. Vaskerom: montert ny hovedstoppekran

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Welhaven Rør og Elektro AS

2.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Montert våtromsplater på veggene, lagt vinylplater oppå eksisterende fliser på gulv, nye lister, montert nytt servantmøbel, badekar og toalett (vann koblet til av rørlegger se over).

2.4.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.4.2 Årstall

2022

2.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.4.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Installert nytt dusjkabinett på badet i 1. etasje.

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

Beskriv feilen og omfanget

I forbindelse med oppussing av kjøkken i 2014, så man gamle fuktskader under vinduet som trolig stammer fra før forrige eier byttet vindu. I 2014 ble det oppdaget at vann trengte inn under to vinduer på østveggen i stuen og rant ned inni veggen til underetasjen. Det førte til at vinduene ble fjernet helt og ny vegg ble bygd.

Loft: Tegn til liten lekkasje ved luftventilasjon: merker på treverk etter mulig vanninntrengning. Dette er nå utbedret med ny tak-hatt.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2018

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Resning og maling av taksten (dypresning og påføring av impregnering).

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Takfornyng AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



Ja Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**
2023

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

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Eterisolering med 10 cm glava, ny vindsperre og bytte av kledning på 4 vegger. På sørvegg og vestvegg ved terrasse- der ble det bare satt på ny kledning på utsiden av eksisterende kledning. Ny kledning ble malt i 2024 og 2024. I tillegg ble det lagt 10 cm ekstra glava over hele loftet.

4.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**
2014

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

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Hjelp med å montere nye vinduer.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Nils Aamodt

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

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Montert nye vindu på tre soverom, bad og toalettrom i første etasje

4.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**
2014

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

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Tettet rundt pipa.

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Lier Blikk

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

4.5.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**
2018

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

4.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Side 4



Bytte av ytterdor.

4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Tomrer Ivar Kylland

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

4.6.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.6.2 **Årstall**
2026

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

4.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Kontroll av tak inklusiv takstein, takrenne og vindski + overgangs beslag som var OK. Installert ny tak-hatt m/kloakk gjennomføring på lufteør. Ny pipe-topp m/bue og nytt bakre beslag for pipe.

4.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Jensen Blikk og Ventilasjon AS

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

Kjeller

- 5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
 Ja Nei
- 7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 **Er det utført arbeid med drenering?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen og omfanget**
Firma som gjorde el-installasjonen i kjøkkenet i 2014 gjorde en feil som over tid førte til en feil ved en bryter. Feilen ble oppdaget av BDM elektro og rettet opp av Finn Haugen i 2016 under garanti. Det har også vært problemer med kursen til komfyren og dette ble sjekket og ordnet av BDM Elektro- se under.
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Side 5



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2023

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

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
2 stk stikkontakter ute (på utbygg for inngang kjeller), 1 stk utelys via fotocelle, 1 stk dobbelt stikkontakt toalettrom. 1stk tilkobling av eksisterende kabel til garasje, 1st oppkobling av varmepumpe.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
BDM Elektro AS

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

10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
2014

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

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
El-installasjoner ifbm. oppussing av kjøkken, div. nye kurser, stikkontakter osv.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Finn Haugen AS

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

10.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**
2018

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

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Diverse stikkontakter, lampe tak bad første etasje, bytte kabel utvendig til varmepumpe.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
BDM elektro AS

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

10.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**
2017

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Side 6



Faglært Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny jordfeilautomat i sikringskap, JF bryter, ny kurs og stikkontakt til lading av el-bil.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
BDM elektro

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

10.5.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.5.2 **Årstall**
2014

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

10.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Div. stikkontakter

10.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
BDM elektro AS

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

10.6.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.6.2 **Årstall**
2017

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

10.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Div. stikkontakter, kable fra lampe til bryter på toalettrom første etasje, fast tilkobling og bryter til varmtvannsbereider vaskerom.

10.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
BDM elektro AS

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

10.7.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.7.2 **Årstall**
2018

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

10.7.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
stikkontakter inne og ute, lamper trapp og bad, bytte ledn. stikk varmepumpe ute

10.7.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
BDM elektro AS

10.7.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Side 7



Ja Nei

10.8.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.8.2 **Årstall**
2022

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

10.8.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Byttet termostat til varmekabler bad første etasje. Feilsøk kurs komfyr, ny stikk, div. lys.

10.8.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
BDM Elektro AS

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

10.9.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.9.2 **Årstall**
2022

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

10.9.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
El-arbeid på badet underetasje. Installasjon av avtrekk med bryter på utsiden av rommet.

10.9.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
BDM Elektro

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

10.10.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.10.2 **Årstall**
2026

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

10.10.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Kontroll av elektrisk anlegg ble gjennomført uten å finne avvik.

10.10.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
El-Tilsynet AS

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

10.11.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.11.2 **Årstall**
2023

10.11.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Side 8



Faglært Ufaglært

10.11.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Montert termostat i sikringsboks for varmekabler i kjeller. Vi finner ikke dokumentasjonen for dette, men regner med det kan skaffes fra BDM.

10.11.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
BDM elektro

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

Rør

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

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

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

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2016

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

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Byttet varmvannsbereeder og fast kobling av elektrisitet til varmvannsbereeder.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Lier rørsenter AS, BDM Elektro

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

13.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**
2014

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

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Vann og avløp til nytt kjøkken.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Ansnes vvs

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Side 9



Ja Nei

13.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.3.2 **Årstall**
2021

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

13.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Bad underetasje: rørføring gjennom vegg, montert blande batteri badekar og servant, vannlås, tilkoblet vann til nytt toalett. Vaskerom: montert ny hovedstoppekran.

13.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Welhaven Rør og Elektro AS

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

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på 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**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert ny varmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Abicon Elektro 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?**

Side 10



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv feilen eller endringen
Vedovn i kjelleren ble fjernet og hullet etter røykrøret ble tettet med bindingslokk med isolasjon før panel ble satt på den delen av pipa.
Vedovn i stuen ble byttet i 2022.

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært mus i garasjen og under terrassen. Etter anskaffelse av katt 2020 har musebetsanden blitt betraktelig redusert. Det er jordrotter i området.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Boligen har ikke ferdigattest (pga. årstallet den ble bygget)

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

Ja Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2022

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

25.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Side 11



satt opp skillevegg med skyvedør i kjellerstuen, fjernet vedovn og tettet røykhull i pipe.

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**
 Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
 Det ble utført måling i 2013 med verider fra 153-294 Bq/m³. Det ble installert radonsug i kjelleren i 2014 som også ble fornyet i 2019 av Radonkonsult AS. Ny måling utført vinter 2025-2026 med årsmiddelverdier beregnet til 76-87Bq/m³ i 1. etasje og 43-56 Bq/m³ i kjeller.

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

Beskriv nærmere hvilke forhold
 Bruksendring av kjellerrom er ikke omsøkt, men kjelleren var innredet da vi kjøpte huset (kjellerstue med alkove, kjøkken og bad) og huset ble brukt som generasjonsbolig. Forrige eier var også selv byggherre da boligen ble oppført. Han har utført en del arbeid selv. Vi har ikke full oversikt over hva som er gjort av ufaglærte ifbm. bygging av huset. Vi er under oppfatning av at forrige eier innredet kjelleren selv, blant annet med varmekabler i gulvet. Vi ble fortalt at forrige eier utførte drenerings arbeid noen år før vi kjøpte boligen, men vet ikke om det var ufaglært. Byggeplaner. Naboen mot vest har godkjente planer for installasjon av takvindu, men arbeidet ble ikke gjennomført.

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

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

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Vi har ikke full oversikt over hva som er gjort av ufaglærte ifbm. bygging av huset. Vi har en oppfatning om at forrige eier har selv gjort en del arbeid i huser- blant annet innredning av kjeller, med varmekabler i gulv. Vi ble fortalt at forrige eier utførte dreneringsarbeid noen år før vi kjøpte boligen pga inntrenging av vann i kjelleren. Vi har ikke observert noe fukt eller vann i kjeller mens vi har bodd der. I forbindelse med installasjon av nytt kjøkken i 2014 ble doren til kjøkkenet flyttet fra gangen til stuen og det ble satt inn skyvedør til stuen. I 2016 ble opprinnelig betongtrapp ved hoveddør ble fjernet, ny betongsokkel støpt (av fagfolk) og ny trapp i tre bygget. Vi bygget også selv ny terrasse i 2019. Laminatgulv i 1. etasje er fra ca. 2018. I 2021 ble det satt opp lettvegg med skyvedør i kjellerstue og nytt gulv ble lagt. Fronter på kjøkkenet i kjeller ble fornyet og det ble installert ny benkeplate og ny vask.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Under takstmannenes prøvetaking/boring i veggen mellom bad og toalettrom i 1. etasje ble plastforingen rundt ett rør skadet og boret kom bort i selve røret. Dette ble sjekket av rørlegger og vi ble lovet en rapport/et skriv fra takstmann om dette forholdet. Rørlegger reparerte foringen rundt røret. Naboen i øst utførte i 2022 sprengningsarbeid i hagen for å bygge ut kjeller under terrassen. Det ble montert sensor på yttervegg av firma som utførte arbeidet og vi har ikke sett noen konsekvenser selv.

Side 12



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 24997137

Side 13

Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Daniel Graham Lawton	2026-04-11	Ina Kathrine Støbseth Dahlsveen	2026-04-11
Identification		Identification	
 Daniel Graham Lawton		 Ina Kathrine Støbseth Dahlsveen	

Egenerklæringskjema

Signed by:		
Daniel Graham Lawton	11/04-2026	BankID OIDC
Ina Kathrine Støbseth Dahlsveen	10:24:23	High
	11/04-2026	BankID OIDC
	10:22:40	High



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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

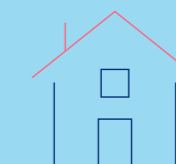
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

Haugerudbråtan 15, 3408 TRANBY. Gnr. 147, bnr. 20, i TRANBY kommune, oppdragsnr.: 1600260040
Megler: Alexander Abelseth, mobil: 97744247, e-post: alexander.abelseth@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Alexander Abelseth

Daglig leder / Partner /

Eiendomsmegler

977 44 247

alexander.abelseth@proaktiv.no

0

PROAKTIV

Drammen og Lier Eiendomsmegling AS

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