

# PROAKTIV



MAURRUDLØKKA 60



# FAMILIEIDYLL PÅ TRANBY

## 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:** Maurrudløkka 60, 3409 TRANBY

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 145, bnr. 334, andelsnr. 44, org.nummer 847716312 i Maurrudløkka Borettslag

**Prisantydning:** 4.250.000,-

**Omkostninger:** 9.990,-

**Andel fellesgjeld:** 90.823,-

**Totalpris:** 4.350.813,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 1989

**Soverom:** 2

**BRA:** 118 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 98 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Garasje med en biloppstillingsplass, samt parkeringsmuligheter til en bil i gårdsplassen foran garasjen. Elbil-lader er montert.

**Tomt:** 15599.2 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 5.700,-

**Felleskostnader inkl.:**

Avdrag felleslån kr. 2891,-  
Felleskostnader kr. 2069,-  
Renter felleslån kr. 361,-  
Renovasjon kr. 379,-

# INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	16	18	21
Fasade/ute	Inngang	Stue	Kjøkken
22	24	26	28
Bad	Soverom	Skilleside	Boligen i bilder
32	38	80	
Kjerneinformasjon	Skilleside	Budskjema	

”

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

Daglig leder / Eiendomsmegler  
**Alexander Abelseth**



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

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

## DIN EIENDOMSMEGLER

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

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

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

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

### Min erfaring - din trygghet

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

Hver eneste kunde og hver eneste bolig er unik. Hvert eneste salg krever en egen skreddersydd plan - med strategiske holdepunkter og gjennomtenkte trekk gjennom hele prosessen. Jeg 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 meglere med det største nettverket, kompetansen, lokalkunnskapen og den beste erfaringen.

Daglig leder / Eiendomsmegler  
**Alexander Abelseth**



”

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.



## Drammen, Lier & Holmestrand

### Beliggenhet

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

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

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

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

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

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



# DITT NYE NÆROMRÅDE

**Kommune:** Lier / **Område:** 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

Familiebolig i attraktivt og veletablert borettslag med god beliggenhet innenfor Ringveien på Tranby. Denne boligen har en fin intern beliggenhet på boligfeltet. 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, Hennesmarka 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

🚗 Murrudløkka Linje 71, 72	2 min 🚶 0.2 km
🚗 Lier stasjon Linje L1, R13	13 min 🚗 8.6 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 4 min 🚗

## DAGLIGVARE

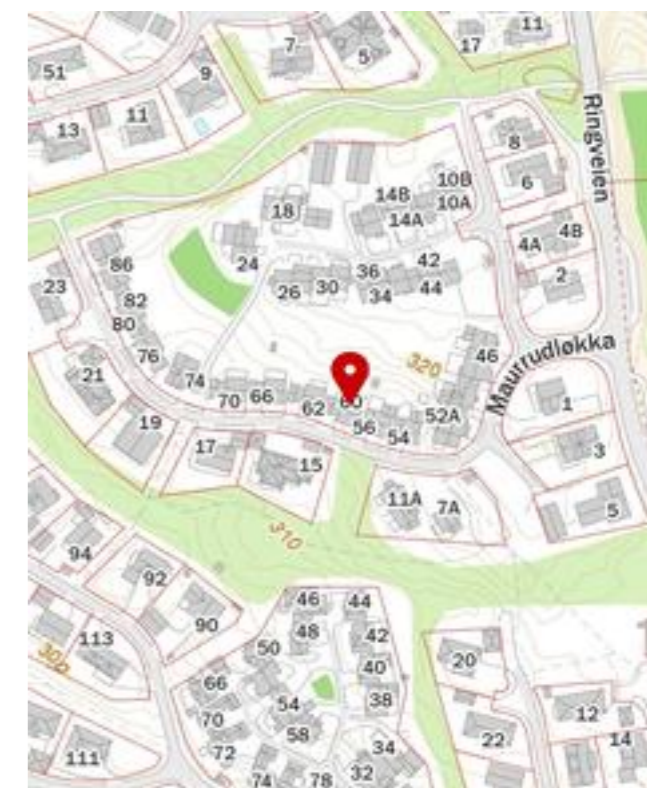
Kiwi Ringveien Tranby	12 min 🚶
Coop Extra Tranby PostNord	5 min 🚗 2.7 km

## VARER/TJENESTER

🛍️ Liertoppen Kjøpesenter	6 min 🚗
🏪 Apotek 1 Liertoppen	6 min 🚗

## SPORT

⚽ Haugane balløkke Ballspill	3 min 🚶 0.3 km
⚽ Lier DiscGolfpark og sandhåndballb... Ballspill	9 min 🚶 0.5 km
🏊 Feel24 Tranby	15 min 🚶
🏊 Actic Liertoppen	6 min 🚗



butikk (Extra og Circle K), Tranby legesenter, tannlege, fysio, bibliotek, idrettshall og fotballbaner. Lier IL er aktive innen bl.a allidrett (BIG), fotball, ski 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](http://www.lier.kommune.no) eller [www.lieril.no](http://www.lieril.no).

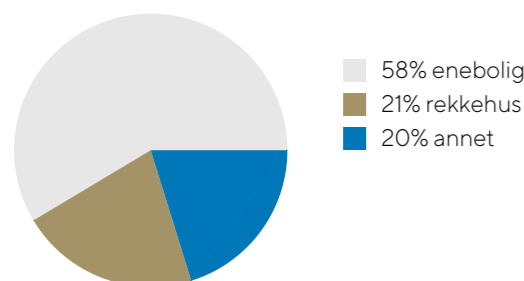
Et innblikk i ditt nye nærrområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?



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 Kongsberg, Oslo og Sandefjord.

Barnehager: Akebakken barnehage, Hennummarka

## BOLIGMASSE



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](http://www.usn.no).

### Bebyggelse

Barnevennlig og attraktivt boligområde på Tranby bestående primært av småhusbebyggelse.

## SKOLER

Hennummarka skole (1-7 kl.) 264 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
Hallingstad skole (1-7 kl.) 232 elever, 15 klasser	5 min 2.7 km
Tranby skole (8-10 kl.) 326 elever, 24 klasser	5 min 2.7 km
Lier videregående skole 550 elever	18 min 11.5 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	17 min 12 km

## BARNEHAGER

Hennummarka barnehage (1-5 år) 64 barn	9 min 0.8 km
Akebakken barnehage (1-5 år) 62 barn	10 min 0.8 km
Gunnersbråtan barnehage (1-5 år) 55 barn	14 min 1.3 km





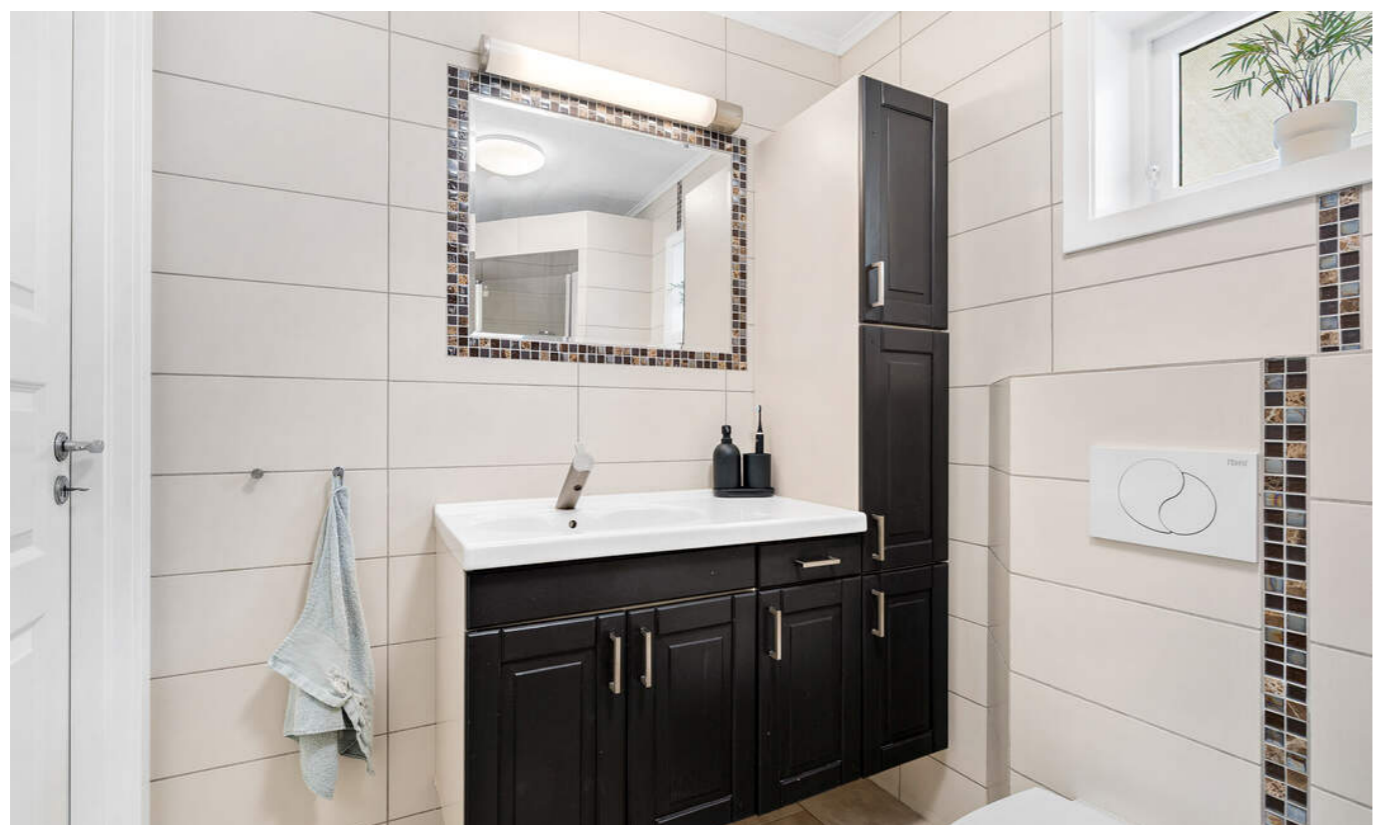






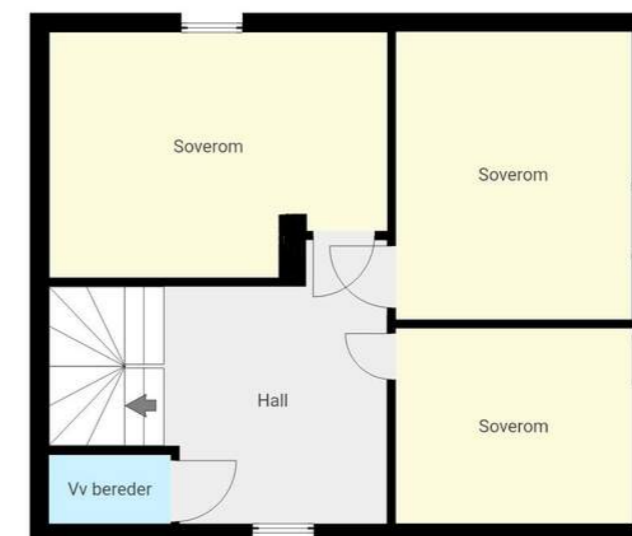
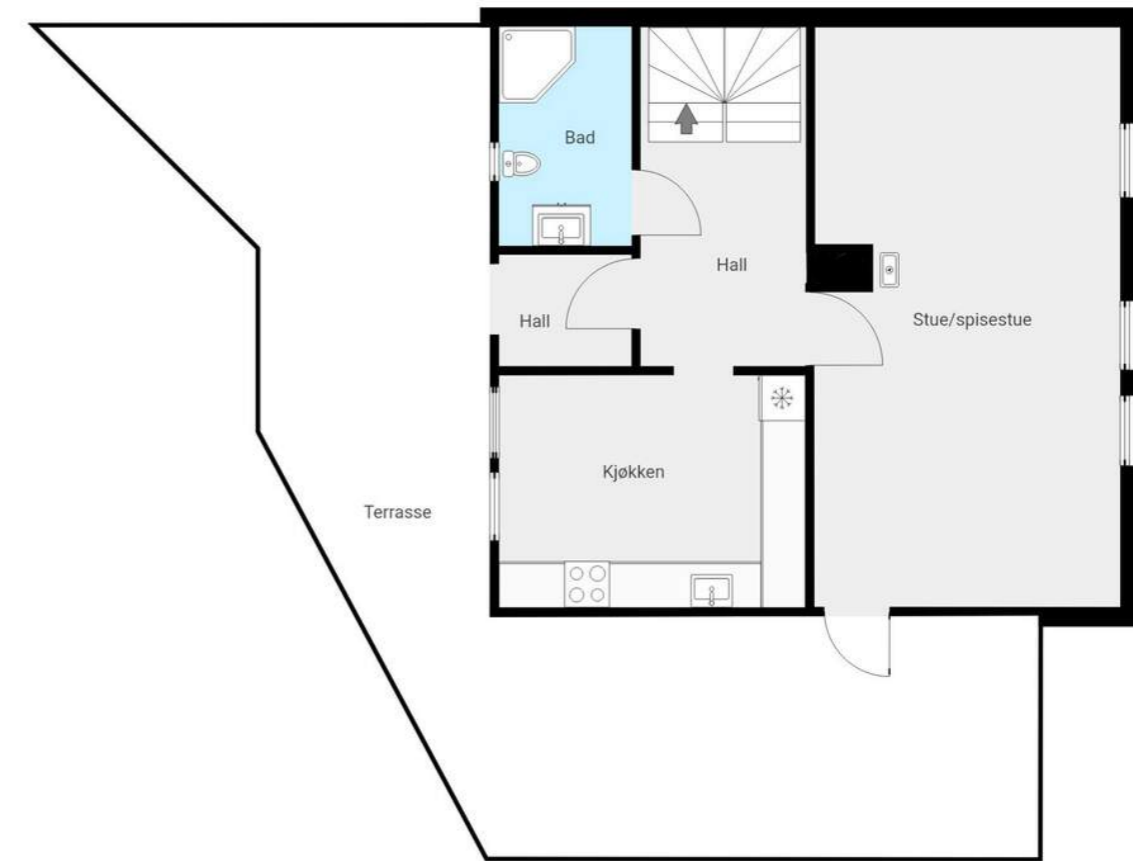








# PLANTEGNING



# PRAKTISK INFORMASJON

## Parkering

Garasje over to plan utenfor inngangspartiet. Bod i øvre del med adkomst fra terrassen. Elbil-lader er montert. Biloppstillingsplass foran garasjen.

## Tomtestørrelse

15 599 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomten er felleseiet av borettslaget, men det arronderer naturlig en tomteparsell til hver enhet.

Eiendommen har en romslig terrasse på baksiden av huset på totalt ca. 70 kvm. Terrassen har flere naturlige soner, men samtidig en helhet, med god plass til spisegruppe, loungeområde og grillplass. Praktisk utebod over garasjen, med adkomst fra terrassen. Mellom inngangspartiet nede og terrassen, er det trapp i terrenget og steinlagt gangvei.

I tilknytning til terrassen ligger også en særdeles pent opparbeidet hage anlagt i flere nivåer. Hagen er velstelt med grønne plenarealer, frodig beplantning og flere blomsterbed. Et flott sted for hageentusiasten. Hele uteområdet er inngjerdet og skjermet med store trær som ligger rett utenfor. Det er også port ut til stort friområdet i borettslaget, så her kan barna leke trygt og fritt under oppsyn.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Utvendig generelt:  
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket på takfot i stige. Nedløp, renner og beslag er i stål fra byggeår. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Treplattinger på mark, samt terrasse over nabos garasje. Utvendig trapp i betong.

Innvendig generelt:  
Innvendig er det gulv av parkett og fliser i gang og vindfang. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har malt tretrapp med folierte trinn. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Bygningssakskyndig

Tom Gaathaug (befaringsdato: Tirsdag, 26. mai 2026)

### Sammendrag selgers egenerklæring

- Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
Feil på varmekablene på badet som ble reparert av mtek, et lite brudd i varmekablene 2023. Lekkasje fra varmtvannsberederen- pakning var ødelagt, i tillegg var det brudd i røret som skulle lede vannet ned til sluk, lekkasjen gikk ut over nabo nede. Ny slange er lagt i røret og lekkasje alarm er montert.

-Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
2014. Ny sluk og ny sveiset membran utført av Jevnaker takservice. Ufaglært Tømmermestee Stian Poverud Kjenner. Tidligere eier laget nytt bad i 2010. Flyttet blant annet varmtvannsbereder opp og la nye fliser. Renoverte hele badet. 2023. Reparert brudd i varmekablene.

- Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
To lekkasjer, en via takvindu (2017) og en via sprekt tettningsbly rundt takhatt(2017). Satt opp avfukter, ble kontrollert av borettslaget snekkerfirma T. Holmeide og sønner. Takhatt-byttet deler av taket utført av T Holmeide og sønner as.

- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
2018. Borettslaget Satt opp snøfanger på tak og tilkomst på tak. Usikker på nøyaktig tidspunkt, men ca. 2018.

- Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
Feil på en kurs i 2026, elektriker Christer Langeland skal fikse det i løpet av mai 2026.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
2022. Installert El bil lader og lagt opp kurs til stikkontakt utendørs.

- Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
Det var sølvkre når vi flyttet inn, men dette har vi ikke sett på ca 6 år.

- Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?  
Borettslaget har planer om å male alle husene det kommende året og de er i gang med å bytte bordkledning i forbindelse dette.

## Innhold

Boligen går over to plan og består av følgende;  
1. etasje: stue, kjøkken, gang, vindfang og bad.  
2. etasje: loftstue/trappegang, bod (innredet som soverom) og to soverom.

Garasje med bod.

Terrasse og hage.

## Areal

Tomannsbolig

Bruksareal:  
1. etasje  
BRA-i: 63 kvm  
Total BRA: 63 kvm

2. etasje  
BRA-i: 35 kvm  
Total BRA: 35 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 70 kvm

Garasje

Bruksareal:  
1. etasje  
BRA-e: 12 kvm  
Total BRA: 12 kvm

Utebod

Bruksareal:  
2. etasje  
BRA-e: 8 kvm  
Total BRA: 8 kvm

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

### Ikke målbare arealer

28 kvm i 2. etasje er ikke målbart. Gulvareal er ca. 63 kvm.

## Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:  
Boligen har adkomst via terrassen til en innbydende entré med lyst interiør og store gulvfliser. Mellom entréen og trappegangen er det montert dør med glassfelt, og trappegangen har tilsvarende flislagt gulv og flere praktiske oppbevaringsmuligheter.

Lys, pen og lettmøblert stue med god plass til både sofagruppe og spisebord i hver sin naturlige sone. Midt i rommet er det også plassert en peisovn. Stuen har parkettgulv, lysmalte overflater og store vindusflater som sørger for rikelig med dagslys. Fra den ene delen av stuen er det utgang til terrassen. I stuen, der hvor sofagruppen er plassert i dag, er på godkjente tegninger et soverom. Les mer under punkt om ferdigattest.

Kjøkkenet ligger i et eget rom, og har god plass til spisebordet. Det er takhøy innredning langs to vegger med glatte folierte fronter, fliser på vegg og laminat benkeplate med kum. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som micro og ovn i praktisk høyde, integrert platetopp.

Badet er flislagt med varme i gulvet. Utstyrt med vegghengt toalett, servant med skap og skuffer, innmurt speil med belysning over samt en romslig dusjnisje. Det er også opplegg



for vaskemaskin og tørketrommel, som kan plasseres i høyden.

#### 2. etasje:

God planløsning med soverommene plassert i samme etasje. I øverste etasje ligger to soverom + innredet rom, alle med plass til seng, nattbord og garderobeskap. Overflater med parkettgulv og lysmalte, slette overflater. Det gjøres oppmerksom på at bod benyttet som soverom ikke er godkjent for varig opphold.

Trappegang/stue med plass til en liten sofakrok eller hjemmekontoret.

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

#### TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Boligen har fått følgende TG3:

- Utvendige dører: Ytterdør er slitt i nedkant. Terrassedør har fukt- og råteskader i nedre del av dørbord, samt værslette karmen/omramming med oppsprekking og avlassing. Døren står i en fuktutsatt sone med liten avstand til terrassegulv.

Boligen har fått følgende TG2:

- Taktekkning: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen og på undertak.

- Nedløp og beslag: Det er registrert mangelfull bortledning av vann fra nedløp ved grunnmur/fundament. På takflatene er det synlig begroing og aldersslitasje på taktekkning. Treverk i vindskier/gesimsdetaljer har sprekkeformasjoner og vedlikeholdsbehov.

- Veggkonstruksjon: Det er registrert lokale skader i nedre del av bordkledning med avlassing, oppsprekking og tegn til svekket treverk. Kledningen har liten lufting/avstand mot terrasse, noe som gir økt fuktbelastning.

- Terrasse: Overflatene består av trekonstruksjon/terrassebord med tydelig værslitasje og alderspreg. Rekkverkshøyde er målt lavere enn dagens krav.

- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. I følge eier har borettslaget planer om å male alle husene det kommende året og de er i gang med å bytte bordkledning i forbindelse dette.

- Overflater: Parketten er slitt. Fliser i gang har sprukket.

- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Innvendige dører: Dør i entre har fuktskjolder og svelling nederst mot gulv.

- Vannledninger: Vanninstallasjonen er delvis synlig og omfatter både kobberrør og nyere fordelerløsning/rørføringer. Stoppekran ved vanninntak er påvist og tilgjengelig. Det er registrert irr/korrosjon på kobberrør og koblinger ved vannmåler/avstikk.

- Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Bad i 1. etasje: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist svertesopp i silikonfuger. Det er observert at flis ved dørterskel har sprukket. Det er registrert misfarging/svertesopp i fuger/overganger, samt enkelte ujevnheter i flisoverflaten. Membran kan ikke konstateres. Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav

om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Egenerklæringen opplyser om ny sluk og ny sveiset membran utført i 2014 av faglært firma, men dokumentasjon på arbeidet foreligger ikke. Det opplyses også om tidligere ombygging av bad utført delvis med ufaglært arbeid.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Taktekkningen har mose og slitasje på grunn av elde.

Vær oppmerksom på:

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

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

#### Oppvarming

Elektrisk oppvarming og varmekabler på bad. Peisovn i stue.

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

#### Info energiklasse

Energiklasse gul D.

Komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

#### Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forretningsfører

Boligbyggelaget usbl

### Om borettslaget

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

### Felleskostnader pr. mnd

5.700,-

### Felleskostnader inkluderer

Avdrag felleslån kr. 2891,-  
Felleskostnader kr. 2069,-  
Renter felleslån kr. 361,-  
Renovasjon kr. 379,-

Fellesutgiftene inkluderer: renter og avdrag på fellesgjeld, utvendig forsikring, grunnpakke på tv/internett, utvendig vedlikehold, snøbrøyting, renovasjon, forretningsførsel.

Felleskostnader kan justeres av borettslaget i henhold til vedtak fattet av årsmøte/generalforsamling, samt ved endringer i kostnadsnivå, herunder renteendringer, offentlige avgifter og andre løpende driftskostnader.

Kommunale avgifter (vann/avløp) belastes den enkelte eier og er altså ikke inkludert i felleskostnadene.

Feiing av piper er ikke inkludert i felleskostnadene og andelseier faktureres direkte. Ved eierskifte må megler sende melding til Drammensregionens Brannvesen IKS til drbv@drbv.no.

### Andel fellesgjeld

90.823,- per onsdag, 27. mai 2026

### Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:  
Lånenummer: 12137100450, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 27.05.2026: 5.14% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 10  
Saldo per 27.05.2026: 3 036 541  
Andel av saldo: 90 823  
Første termin/første avdrag: 30.12.2018 ( siste termin 30.09.2028 )  
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

### Andel fellesformue

23.388,- per onsdag, 31. desember 2025

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Årsresultatet i 2025 viste et overskudd på kr. 1 103 526,- og ble overført til annen egenkapital.  
Disponible midler i utgangen av 2025 var kr. 1 074 914,-  
Sum egenkapital i 2025 var kr. 16 177 606,-

### Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Ansiennitetsregler:

- 1 - Andelseier i borettslaget
- 2 - Storbyfelleskap (Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og Nonord iht. ansiennitet)
- 2 - Medlem i Usbl

### Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre borettslavere. Ved hundehold skal reglene for Norsk Hundeeierforening følges.

### Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige  
Polisenummer 89876035

### Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

### Formuesverdi primær

829.714,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

3.318.857,- for 2024

### Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner

boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

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

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

### Andre utgifter

Vann- og avløp: ca kr 14.200 pr år, fordelt på fire terminer. Det er installert vannmåler, så avgiften vil variere etter forbruk. Strømforbruk på ca 15.000 kwh pr år (inkl. lading av el-bil). Det er inngått avtale om Norgespris på strøm. Feie- og tilsynsavgift: kr. 608,- pr. år. Innboforsikring etter egen avtale.

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

### OFFENTLIGE FORHOLD

#### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 08.06.1989.

Det foreligger tegninger, men det er avvik fra disse: Den ene rommet i 2. etasje som er benyttet som soverom, er omtalt som bod på originale tegninger. Bruksendring fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at dette ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. I 1. etasje er det tegnet inn soverom i den innerste delen av stuen. I dag er rommet åpnet opp til fordel for en større stue. Dette kan enkelt gjøres om til et soverom.

Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. 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:

3312/145/334:  
13.07.1988 - Dokumentnr: 406256 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Televerket  
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

## Kjerneinformasjon

Div. ledninger  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1987 - Dokumentnr: 409718 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3312 Gnr:145 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 463676 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0626 Gnr:145 Bnr:334

01.01.2024 - Dokumentnr: 461044 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3049 Gnr:145 Bnr:334

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse i henhold til plan for Tranby III felt M1.  
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### Vei/Vann/Avløp

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

### Radonmåling

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

### Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Fremleie skal godkjennes av styret.

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

4 250 000,00 (Prisantydning)  
90 823,00 (Andel av fellesgjeld)

4 340 823,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
9 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 341 913,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
4 350 813,00 (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. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

### Betalingsbetingelser

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

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

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

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt

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

## Kjerneinformasjon

§ 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 kjøperen som ikke anses som forbrukere.

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

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

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtakelse

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

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

**Budgivning**

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

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

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

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

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

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

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

**Innbo og løsøre**

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

Klatrevegg i garasjen medfølger ikke.

**Eier**

Kathrin Dale  
Ivar Ulvund

**Tilbud på lånefinansiering**

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

**Meglers vederlag**

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 45 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 000,00, Markedspakke kr 22 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 950,00, Spørring i grunnboken kr 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Visning (pr. stk.) kr 3 500,00. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing, sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer etc.

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

**Personopplysningsloven**

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

**Hvitvaskingsreglene**

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. 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.

**Dato salgsoppgave**  
2.6.2026

# VEDLEGG



## Tilstandsrapport

 Tomannsbolig  
 Maurrudløkka 60, 3409 TRANBY  
 LIER kommune  
 gnr. 145, bnr. 334  
 Andelsnummer 44

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m<sup>2</sup> BRA-i: 98 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.05.2026    Rapportdato: 02.06.2026    Oppdragsnr.: 20064-1166    Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: SG8527  
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.: 20064-1166

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 2 av 27

Maurrudløkka 60, 3409 TRANBY  
Gnr 145 - Bnr 334  
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

## 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
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Oppdragsnr.: 20064-1166

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 3 av 27

Maurrudløkka 60, 3409 TRANBY  
Gnr 145 - Bnr 334  
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Maurrudløkka 60, 3409 TRANBY  
Gnr 145 - Bnr 334  
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningdelen 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

Bygningdelen 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

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

**TG 2**

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

Bygningdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningdelen 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

Maurrudløkka 60, 3409 TRANBY  
Gnr 145 - Bnr 334  
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår jevnt over som normalt vedlikeholdt, men med flere forhold som er vurdert til TG2 og som bør følges opp.

### Tomannsbolig - Byggeår: 1989

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra takfot i stige.  
Nedløp, renner og beslag er i stål fra byggeår.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Treplattinger på mark, samt terrasse over nabos garasje.  
Utvendig trapp i betong

Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler er opplyst å høre inn under borettslagets ansvarsområde. Registrerte avvik er beskrevet som tekniske forhold, men endelig ansvars- og kostnadsfordeling må avklares mot borettslagets vedtekter og øvrig dokumentasjon.

#### INNVEDIG [Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av parkett og fliser i gang og vindfang. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Høydeforskjeller målt opp til 15 mm ved stikkprøvemåling.  
Boligen har elementpipe og vedovn.  
Boligen har malt tretrapp med folierte trinn.  
Innwendig har boligen malte fyllingsdører.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er utført i eksisterende inspeksjonsluke på vegg i vindfang tilstøtende bad. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte folierte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, platetopp, micro og stekeovn.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringskapet er plassert i entre og inneholder overbelastningsvern, fordelerkurser

og strømmåler.

#### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Forstøtningsmurer er av betongstein.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 20064-1166

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 6 av 27

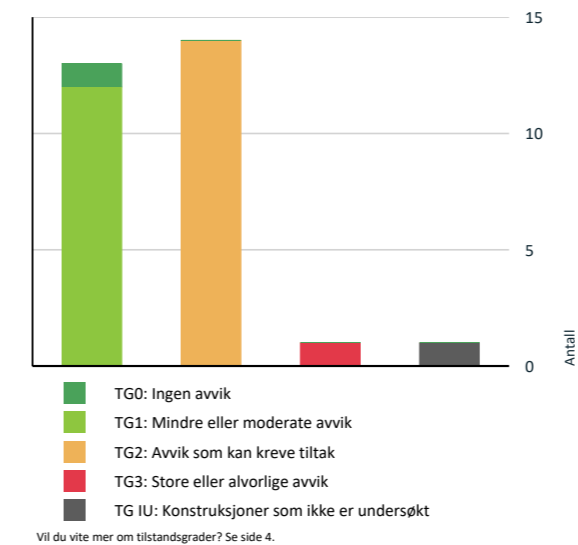
Maurrudløkka 60, 3409 TRANBY  
Gnr 145 - Bnr 334  
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN

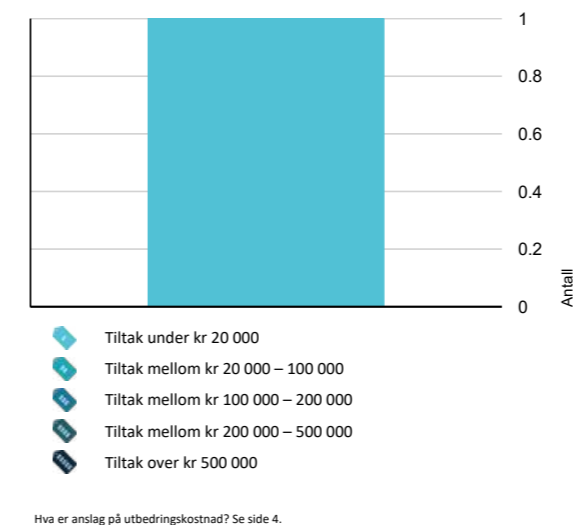


## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



Oppdragsnr.: 20064-1166

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 7 av 27

### 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 latt seg bringe 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.

### Oppsummering av avvik

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

#### Tomannsbolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK [Gå til side](#)

###### Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.  
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.  
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.  
Det er avvik:

Ytterdør er slitt i nedkant. Terrassedør har fukt- og råteskader i nedre del av dørblad, samt værslitte karm/omramming med oppsprekking og avflassing. Døren står i en fuktutsatt sone med liten avstand til terrassegulv.

**Kostnadestimat: Under 20 000**

##### TG 8 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT [Gå til side](#)

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

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK [Gå til side](#)

###### Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.  
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekking med betongtakstein er visuelt besikket fra utsiden. Tekkingen fremstår med alderspreget overflate, stedvis begroing/moseansamling i steinprofiler og noe fargeforskjeller/reparasjons preg enkelte steder. Det ble ikke observert tydelig knuste takstein eller større forskyvninger i tekkingen

Maurrudløkka 60, 3409 TRANBY  
Gnr 145 - Bnr 334  
3312 LIER

Buskerud Bygrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er avvik:

Det er registrert mangelfull bortledning av vann fra nedløp ved grunnmur/fundament. På takflatene er det synlig begroing og aldersslitasje på takteking. Treverk i vindskier/gesimsdetaljer har sprekkdannelser og vedlikeholdsbehov.

### Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert lokale skader i nedre del av bordkledning med avflassing, oppsprekking og tegn til svekket treverk. Kledningen har liten lufting/avstand mot terrasse, noe som gir økt fuktbelastning

### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Overflatene består av trekonstruksjon/terrassebord med tydelig værslitasje og alderspreg. Rekkverkshøyde er målt lavere enn dagens krav.

### Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I følge eier har borettslaget planer om å male alle husene det kommende året og de er i gang med å bytte bordkledning i forbindelse dette.

### Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er avvik:

Parketten er slitt. Fliser i gang har sprukket

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

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

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dør io entre har fukt skjolder og svelling nederst mot gulv

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

Det er irr på rør.

Vanninstallasjonen er delvis synlig og omfatter både kobberør og nyere fordelersløyse/rørføringer. Stoppekran ved vanninntak er påvist og tilgjengelig. Det er registrert irr/korrosjon på kobberør og koblinger ved vannmåler/avstikk.

### Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Støttemurer av stableblokker er visuelt kontrollert. Det er observert mindre forskyvninger/ujevnheter i enkelte blokker og noe groing i fuger og overganger.

### Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomt og terreng er visuelt kontrollert. Det ble ikke observert stående vann eller tydelig terrengfall inn mot bygningen på befaringstidspunktet. Deler av belagte flater og terreng nær grunnmur/fasade fremstår likevel relativt flate, med begrenset fall bort fra bygningen.

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist svertesopp i silikofuger.

Det er observert at flis ved dørterskel har sprukket

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

Det er påvist symptom på fukt/råteskader. Det er avvik:

Det er registrert enkelte ujevnheter i flisoverflaten. Opplyst årsak til dette er tidligere inngrep i gulvet i forbindelse med reparasjon av skade på varmekablene, der M-tek åpnet gulvet og utbedret forholdet. Ujevnheter vurderes derfor å være en følge av reparasjonsarbeidet, og ikke alene som sikker indikasjon på fuktforhold. Det er i tillegg registrert misfarging/svertesopp i enkelte overganger/fuger.

Oppdragsnr.: 20064-1166

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 8 av 27

Maurrudløkka 60, 3409 TRANBY  
Gnr 145 - Bnr 334  
3312 LIER

Buskerud Bygrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

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

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Egenerklæringen opplyser om ny sluk og ny sveiset membran utført i 2014 av faglært firma, men dokumentasjon på arbeidet foreligger ikke. Det opplyses også om tidligere ombygging av bad utført delvis med ufaglært arbeid. Sluk er åpnet og besiktiget.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Oppdragsnr.: 20064-1166

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 9 av 27

Maurrudløkka 60, 3409 TRANBY  
Gnr 145 - Bnr 334  
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapport

### TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1989

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger registrert hos PropCloud.no

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men har likevel noen slitte overflater/konstruksjoner.

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler er opplyst å høre inn under borettslagets ansvarsområde. Registrerte avvik er beskrevet som tekniske forhold, men endelig ansvars- og kostnadsfordeling må avklares mot borettslagets vedtekter og øvrig dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekking med betongtakstein er visuelt besiktiget fra utsiden. Tekkingen fremstår med alderspreget overflate, stedvis begroing/moseansamling i steinprofiler og noe fargeforskjeller/repasjons preg enkelte steder. Det ble ikke observert tydelig knuste takstein eller større forskyvninger i tekkingen

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- 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: Aldersslitasje og begroing kan over tid redusere avrenning og øke risikoen for fuktrelaterte følgeskader, særlig i detaljpunkter, skjøter og overganger. Tidligere lekkasjehistorikk trekker opp behovet for oppfølging av takvindu, beslag og gjennomføringer.

#### Tiltak:

Taktekker/blikkenslager bør kontrollere beslag, overganger og tetting rundt takvindu og takhatte. Rengjøring/vedlikehold av takflater og løpende observasjon av begroing og enkeltstein anbefales.

#### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag er i stål fra byggeår. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler er opplyst å høre inn under borettslagets ansvarsområde. Registrerte avvik er beskrevet som tekniske forhold, men endelig ansvars- og kostnadsfordeling må avklares mot borettslagets vedtekter og øvrig dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 20064-1166

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 10 av 27

Maurrudløkka 60, 3409 TRANBY  
Gnr 145 - Bnr 334  
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapport

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

Det er registrert mangelfull bortledning av vann fra nedløp ved grunnmur/fundament. På takflatene er det synlig begroing og aldersslitasje på takteking. Treverk i vindskier/gesimsdetaljer har sprekkeformasjoner og vedlikeholdsbehov.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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: Mangelfull bortledning av takvann kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur, sokkel og tilstøtende bygningsdeler. Begroing og slitasje på takteking og tredetaljer kan over tid øke vedlikeholdsbehovet og risikoen for følgeskader.

#### Tiltak:

Etabler sikker bortledning av vann fra nedløp vekk fra grunnmur. Kontroller og vedlikehold utsatte beslag- og overgangspunkter ved takvindu, skorsteiner og gjennomføringer. Overflatevedlikehold/repasjon av vindskier og gesimsdetaljer.

#### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler er opplyst å høre inn under borettslagets ansvarsområde. Registrerte avvik er beskrevet som tekniske forhold, men endelig ansvars- og kostnadsfordeling må avklares mot borettslagets vedtekter og øvrig dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert lokale skader i nedre del av bordkledning med avflassing, oppsprekking og tegn til svekket treverk. Kledningen har liten lufting/avstand mot terrasse, noe som gir økt fuktbelastning

#### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Konsekvens: Forholdet gir økt risiko for videre nedbrytning i nedre del av kledningen og behov for vedlikehold eller lokal utskifting.

Tiltak: Skadet bordkledning i nedre del bør kontrolleres nærmere og skiftes lokalt ved behov. Det anbefales samtidig å forbedre avstand/lufting mellom kledning og terrasse/dekke.

#### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etc.

#### Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler er opplyst å høre inn under borettslagets ansvarsområde. Registrerte avvik er beskrevet som tekniske forhold, men endelig ansvars- og kostnadsfordeling må avklares mot borettslagets vedtekter og øvrig dokumentasjon.

Oppdragsnr.: 20064-1166

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 11 av 27

Maurrudløkka 60, 3409 TRANBY  
Gnr 145 - Bnr 334  
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapport

### TO 3 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler er opplyst å høre inn under borettslagets ansvarsområde. Registrerte avvik er beskrevet som tekniske forhold, men endelig ansvars- og kostnadsfordeling må avklares mot borettslagets vedtekter og øvrig dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Ytterdør er slitt i nedkant. Terrassedør har fukt- og råteskader i nedre del av dørblad, samt værslitte karm/omramming med oppsprekking og avflassing. Døren står i en fuktutsatt sone med liten avstand til terrassegulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Konsekvens: Forholdet gir redusert bestandighet og økt risiko for videre nedbrytning i dør og karm. Skadene vil normalt utvikle seg videre dersom tiltak utsettes.

Tiltak: Skadet dørblad og nedre karm/omramming bør utbedres eller skiftes. Det anbefales samtidig å vurdere bedre detaljløsning/fuktsikring i nedre avslutning mot terrasse.

Kostnadsestimat: Under 20 000



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

#### Beskrivelse

Treplattinger på mark, samt terrasse over nabos garasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene består av trekonstruksjon/terrassebord med tydelig værslitasje og alderspreg. Rekkverkshøyde er målt lavere enn dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Værslitte terrasseoverflater gir økt vedlikeholdsbehov og kan over tid gi redusert levetid på overflate og tredetaljer. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallskade.

#### Tiltak:

Rekkverk bør utbedres til tilfredsstillende høyde og sikkerhet. Terrassebord og tredetaljer bør vedlikeholdes og kontrolleres videre for begynnende svekkelser/råte. Løpende overflatebehandling og ettersyn anbefales.

### TO 1 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Utvendig trapp i betong

Oppdragsnr.: 20064-1166

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 12 av 27

Maurrudløkka 60, 3409 TRANBY  
Gnr 145 - Bnr 334  
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapport

### TO 2 Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler er opplyst å høre inn under borettslagets ansvarsområde. Registrerte avvik er beskrevet som tekniske forhold, men endelig ansvars- og kostnadsfordeling må avklares mot borettslagets vedtekter og øvrig dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I følge eier har borettslaget planer om å male alle husene det kommende året og de er i gang med å bytte bordkledning i forbindelse dette.

#### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## INNENDIG

### TO 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser i gang og vindfang. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Parketten er slitt. Fliser i gang har sprukket

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Konsekvens: Slitt parkett er i hovedsak et vedlikeholdsforhold, mens sprukne fliser kan gi videre oppsprekking, løshet og redusert overflatekvalitet over tid.

#### Tiltak:

Sprukne fliser i gang bør skiftes ut eller utbedres lokalt. Parkettgulv bør vedlikeholdes/oppgraderes etter behov avhengig av ønsket standard og videre bruk.

### TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Høydeforskjeller målt opp til 15 mm ved stikkprøvemåling.

### TO 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TO 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med folierte trinn.

Oppdragsnr.: 20064-1166

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 13 av 27

Maurrudløkka 60, 3409 TRANBY  
Gnr 145 - Bnr 334  
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapport

### 1 TO 2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

#### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dør io entre har fuktskjolder og svelling nederst mot gulv

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring



### 1. ETASJE > BAD

### 1 TO 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det er observert at flis ved dørterskel har sprukket

#### Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Overflater må rengjøres.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Oppdragsnr.: 20064-1166

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 14 av 27

Maurrudløkka 60, 3409 TRANBY  
Gnr 145 - Bnr 334  
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapport

Konsekvens: Sprukne fuger og svertesopp i silikonfuger kan gi redusert tetthet i overganger og økt risiko for fuktbelastning i utsatte soner. Svertesopp tyder også på at fugene er modne for vedlikehold/utskifting.

#### Tiltak:

Silikonfuger med svertesopp bør skiftes ut.

Sprukne flisfuger bør utbedres og overflatene kontrolleres nærmere i aktuelle våtsoner.

Videre jevnlig rengjøring, ventilering og oppfølging av fuger anbefales for å begrense ny soppvekst.

### 1. ETASJE > BAD

### 1 TO 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist symptom på fukt/råteskader.
- Det er avvik:

Det er registrert enkelte ujevnheter i flisoverflaten. Opplyst årsak til dette er tidligere inngrep i gulvet i forbindelse med reparasjon av skade på varmekablene, der M-tek åpnet gulvet og utbedret forholdet. Ujevnhetene vurderes derfor å være en følge av reparasjonsarbeidet, og ikke alene som sikker indikasjon på fuktforhold. Det er i tillegg registrert misfarging/svertesopp i enkelte overganger/fuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Konsekvens: Ujevnhetene i flisgulvet gir redusert overflatekvalitet, men vurderes å være knyttet til tidligere reparasjonsingrep i gulvet. Svertesopp og misfarging i overganger viser samtidig vedlikeholdsbehov.

#### Tiltak:

Overgangsfuger med svertesopp bør skiftes eller utbedres.

Reparert område i gulvet bør følges opp ved normal bruk og ved fremtidig vedlikehold, men det er ikke i seg selv grunnlag for å knytte ujevnhetene til underliggende årsak.

Løpende rengjøring og vedlikehold av fuger og overganger anbefales.

### 1. ETASJE > BAD

### 1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Egenerklæringen opplyser om ny sluk og ny sveiset membran utført i 2014 av faglært firma, men dokumentasjon på arbeidet foreligger ikke. Det opplyses også om tidligere ombygging av bad utført delvis med ufaglært arbeid. Sluk er åpnet og besiktiget.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtroms utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Det må innhentes dokumentasjon.

Manglende dokumentasjon på våtromsarbeider gir usikkerhet om utførelse og løsning, selv om det er opplyst at sluk og membran ble skiftet i 2014. Sannsynlig arbeidshistorikk med både faglært og ufaglært arbeid trekker opp risiko og gjør det vanskeligere å verifisere kvalitet og sammenheng i løsningene.

Tiltak: Våtrommet bør følges opp med tanke på vedlikehold og videre bruk. Ved fremtidig oppgradering bør sluk, membran og øvrige våtromsløsninger vurderes samlet av fagkyndig. Tilgjengelig dokumentasjon bør etterspørres på nytt.

Oppdragsnr.: 20064-1166

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 15 av 27

Maurrudløkka 60, 3409 TRANBY  
Gnr 145 - Bnr 334  
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

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

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er utført i eksisterende inspeksjonsluke på vegg i vindfang tilstøtende bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte folierte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, platetopp, micro og stekeovn.

Oppdragsnr.: 20064-1166

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 16 av 27

Maurrudløkka 60, 3409 TRANBY  
Gnr 145 - Bnr 334  
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 2 Vannledninger

##### Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Vanninstallasjonen er delvis synlig og omfatter både kobberrør og nyere fordelersløsning/rørføringer. Stoppekran ved vanninntak er påvist og tilgjengelig. Det er registrert irr/korrosjon på kobberrør og koblinger ved vannmåler/avstikk.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Irr/korrosjon på kobberrør og koblinger kan indikere tidligere eller begynnende fuktpåvirkning og gir økt risiko for redusert levetid eller lekkasjeutvikling over tid.

Tiltak: Kobberrør/koblinger med irr bør kontrolleres nærmere av rørlegger.

#### TO 1 Avløpsrør

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### TO 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Elektrisk anlegg

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

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

##### Beskrivelse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringskapet er plassert i entre og inneholder overbelastningsvern, fordelerkurser og strømmåler.

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

Nei

Oppdragsnr.: 20064-1166

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 17 av 27

Maurrudløkka 60, 3409 TRANBY  
Gnr 145 - Bnr 334  
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapport

### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1989**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** Det elektriske anlegget fremstår ved visuell kontroll som relativt ryddig og oversiktlig i sikringskapet, med automatsikringer og kursfortegnelse. Det foreligger imidlertid opplysning fra eier om feil på en kurs i 2026, og dette trekker opp behovet for nærmere kontroll. På bakgrunn av anleggets alder som helhet, begrensningene ved visuell kontroll og opplyst kursfeil, bør anlegget ha en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

#### Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20064-1166

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 18 av 27

Maurrudløkka 60, 3409 TRANBY  
Gnr 145 - Bnr 334  
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapport

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Støttemurer av stableblokker er visuelt kontrollert. Det er observert mindre forskyvninger/ujevnheter i enkelte blokker og noe groing i fuger og overganger.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Konsekvens: Mindre bevegelser i mur og groing i fuger kan over tid bidra til videre forskyvning og økt vedlikeholdsbehov, men det er ikke påvist forhold som tyder på akutt funksjonssvikt.

### Tiltak:

Groing i fuger bør fjernes og murene følges opp med jevnlig kontroll.

Ved videre bevegelse eller økende skjevheter bør murene vurderes nærmere og justeres/utbedres lokalt.

## TO 2 Terrengforhold

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomt og terreng er visuelt kontrollert. Det ble ikke observert stående vann eller tydelig terrengfall inn mot bygningen på befaringstidspunktet. Deler av belagte flater og terreng nær grunnmur/fasade fremstår likevel relativt flate, med begrenset fall bort fra bygningen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Flate eller svakt fallende terrengforhold nær grunnmur kan gi økt risiko for vannansamling og fuktbelastning mot bygningsdelene ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

### Tiltak:

Terreng og overflatevann bør holdes under observasjon, særlig ved perioder med mye nedbør.

Ved behov bør fallforhold og overflatevannshåndtering forbedres lokalt slik at vann ledes tydelig bort fra bygningen.

## TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens: Manglende radonmåling gjør at radonnivå i boligen er ukjent. Manglende håndløper i trapp og for lav rekkverkshøyde på balkong/terrasse gir økt risiko for fallskade ved bruk.

### Tiltak:

Rekkverk på balkong/terrasse bør utbedres slik at høyde og sikkerhet blir tilfredsstillende.

Håndløper på vegg i innvendig trappeløp bør etableres.

Det anbefales å utføre radonmåling i fyringssesong for å avklare om tiltak er nødvendig.

Oppdragsnr.: 20064-1166

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 19 av 27

Maurrudløkka 60, 3409 TRANBY  
Gnr 145 - Bnr 334  
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapport

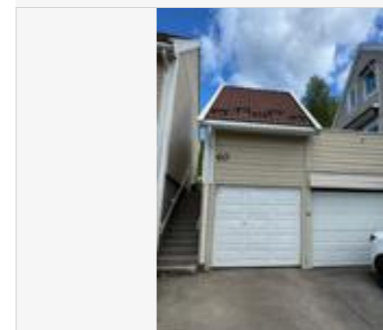
Maurrudløkka 60, 3409 TRANBY  
Gnr 145 - Bnr 334  
3312 LIER

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, men har likevel noen slitte overflater/konstruksjoner.

#### Beskrivelse

Garasje oppført med port i front og bod over/tilknyttet øvre plan. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning, og taket er et saltak teknet med takstein. Bod har adkomst fra terrasseplan o

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

Maurrudløkka 60, 3409 TRANBY  
Gnr 145 - Bnr 334  
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



- Internt bruksareal (BRA-i)**: Arealet innenfor boenheten(e)
- Eksternt bruksareal (BRA-e)**: Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
- Innglasset balkong stiv (BRA-b)**: Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
- Terrasse- og balkongareal (TBA)**: Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
- Gulvareal (GUA)**: Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

Maurrudløkka 60, 3409 TRANBY  
Gnr 145 - Bnr 334  
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



# Arealer

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	63			63	70		63
2. Etasje	35			35		28	63
<b>SUM</b>	<b>98</b>				<b>70</b>	<b>28</b>	<b>126</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>98</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, kjøkken, gang, vindfang, bad		
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, loftstue		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
Etasje 2		8		8	
<b>SUM</b>		<b>20</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>20</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	
Etasje 2		Bod	

Maurrudløkka 60, 3409 TRANBY  
Gnr 145 - Bnr 334  
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Tom Gaathaug	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	145	334		0	15599.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Maurrudløkka 60

### Hjemmelshaver

Maurrudløkka Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MAURRUDLØKKA BORETTSLAG	847716312			Ulvund Ivar Hildre, Dale Kathrin Høydalsvik

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
44	100	27.05.2026	23 388	27.05.2026
		356 100	27.05.2026	90 823
			27.05.2026	27.05.2026

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Boligen ligger på Tranby i Lier kommune, i et etablert boligområde. Området fremstår som rolig og familievennlig, med nærhet til skole, barnehage, daglige servicetilbud og rekreasjonsområder. Det er også relativt kort avstand til Drammen og øvrige sentrale knutepunkter i regionen.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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

Tomten er opparbeidet med hage med plen og beplantning. asfaltert biloppstillingsplass foran garasje

#### 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.

Maurrudløkka 60, 3409 TRANBY  
Gnr 145 - Bnr 334  
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Maurrudløkka 60, 3409 TRANBY  
Gnr 145 - Bnr 334  
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20064-1166

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 26 av 27

Maurrudløkka 60, 3409 TRANBY  
Gnr 145 - Bnr 334  
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapportens avgrensninger

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktspøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktspøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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

Oppdragsnr.: 20064-1166

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 27 av 27

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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/SG8527>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Drammen og Lier  
Eiendomsmegling AS



## Egenerklæring

Maurrudløkka 60, 3409 TRANBY

31 May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Maurrudløkka 60	Maurrudløkka 60	

### 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?

2016

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.

Flyttet inn januar 2017

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 89876035

### Informasjon om selger

Selger

Dale, Kathrin Høydalsvik

Selger

Ulvund, Ivar Hildre

### Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feil på varmekablene på badet som ble reparert av mtek, et lite brudd i varmekablene 2023

Lekkasje fra varmtvannsberederen- pakning var odelt, i tillegg var det brudd i røret som skulle lede vannet ned til sluk, lekkasjen gikk ut over nabo nede. Ny slange er lagt i røret og lekkasje alarm er montert.

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

2014

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny sluk og ny sveiset membran utført av Jevnaker takservice

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Jevnaker takservice

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ufaglært Tommermestee Stian Poverud Kjenner. Tidligere eier laget nytt bad i 2010. Flyttet blant annet varmtvannsbereeder opp og la nye fliser. Renoverte hele badet.

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2023

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Reparert brudd i varmekablene

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Mtek

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Side 2



Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**  
2026

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

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Byttet vifte

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Elektriker gruppen As

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

**Tak, yttervegg og fasade**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

To lekkasjer, en via takvindu(2017)og en via sprekt tettningsbly rundt takhatt(2017)  
Satt opp avfukter, ble kontrollert av borettslaget snekkerfirma T. Holmeide og sønner  
Takhatt- byttet deier av taket utført av T Holmeide og sønner as

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**

Borettslaget Satt opp snofanger på tak og tilkomst på tak. Usikker på nøyaktig tidspunkt, men ca. 2018

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Borettslaget

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**Kjeller**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



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

Ja  Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Elektrisitet**

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Feil på en kurs i 2026, elektriker Christer Langeland flyttet kurs over til ny sikring. Arbeidet kan dokumenteres

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Installert Ei bil lader og lagt opp kurs til stikkontakt utendørs.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oneco Elektro as

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2026

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Byttet lysarmatur under kjøkkenskap

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektriker gruppen

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

Side 4

**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 avloprør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Ventilasjon og oppvarming**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skjevheter og sprekker**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**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 var solvkre når vi flyttet inn, men dette har vi ikke sett på ca 6 år.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 5



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Planer og godkjenninger**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Andre opplysninger**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Borettslaget har planer om å male alle husene det kommende året og de er i gang med å bytte bordkledning i forbindelse dette.

Markisen ute mellom bod og stue er ødelagt, har ikke vært i bruk mens vi har bodd i huset. Et stag er ødelagt som følge av sno på markise før vi flyttet inn.

Side 6

**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 10726652

Side 7

**Egenerklæringskjema**

Name	Date	Name	Date
Kathrin Høydalsvik Dale	2026-05-31	Ivar Hildre Ulvund	2026-05-31
Identification		Identification	
 Kathrin Høydalsvik Dale		 Ivar Hildre Ulvund	



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

## Egenerklærings skjema

Signed by:

Kathrin Høydalsvik Dale	31/05-2026	BankID OIDC
Ivar Hildre Ulvund	18:02:04	High
	31/05-2026	BankID OIDC
	18:18:48	High

## MAURRUDLØKKA BORETTSLAG.

## REGLER FOR GODT NABOSKAP.

For å skape størst mulig trivsel i vårt borettslag er alle tjent med at vi tar hensyn til hverandre, og at vi samarbeider og deltar i fellestiltakene.

1. All unødvendig bilkjøring er forbudt.  
Borettslaga skal benytte carportene og ikke gjesteparkeringen.  
Lagring av campingvogner, tilhengere, biler, båter o.l. er ikke tillatt på borettslagets fellesareal.
2. Støy fra musikk, selskapelighet o.a. kan være en plage for naboene, særlig kvelds- og nattetid. Vi må vise vanlig hensynsfullhet og ellers innrette oss i forståelse med våre naboer.
3. Tøy bør ikke tørkes utendørs på søn- eller helligdager.
4. Det er tillatt å ha kjæledyr hvis disse ikke sjenerer andre borettslaga. Ved hundehold skal reglene for Norsk Hundeeierforening følges.
5. Utvendige bygningsmessige endringer og hugging av trær skal godkjennes av styret.
6. Fremleie av leilighet skal godkjennes av styret.
7. Næringsvirksomhet på borettslagets område skal godkjennes av styret.
8. Meldinger fra styret til borettslaga ved rundskriv, brev eller oppslag gjelder på samme måte som regler for godt naboskap.

MAURRUDLØKKA BORETTSLAG 1988.

# 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 boligjakt 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

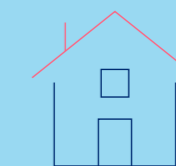
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## 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 monterte 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 monterte.
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:

Maurrudløkka 60, 3409 TRANBY. Gnr. 145, bnr. 334, i Lier kommune, oppdragsnr.: 1600260143  
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 viderefremidlet 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

**PROAKTIV**

**Proaktiv Drammen, Lier og Holmestrand**

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