

PROAKTIV



SYRINVEIEN 11A



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

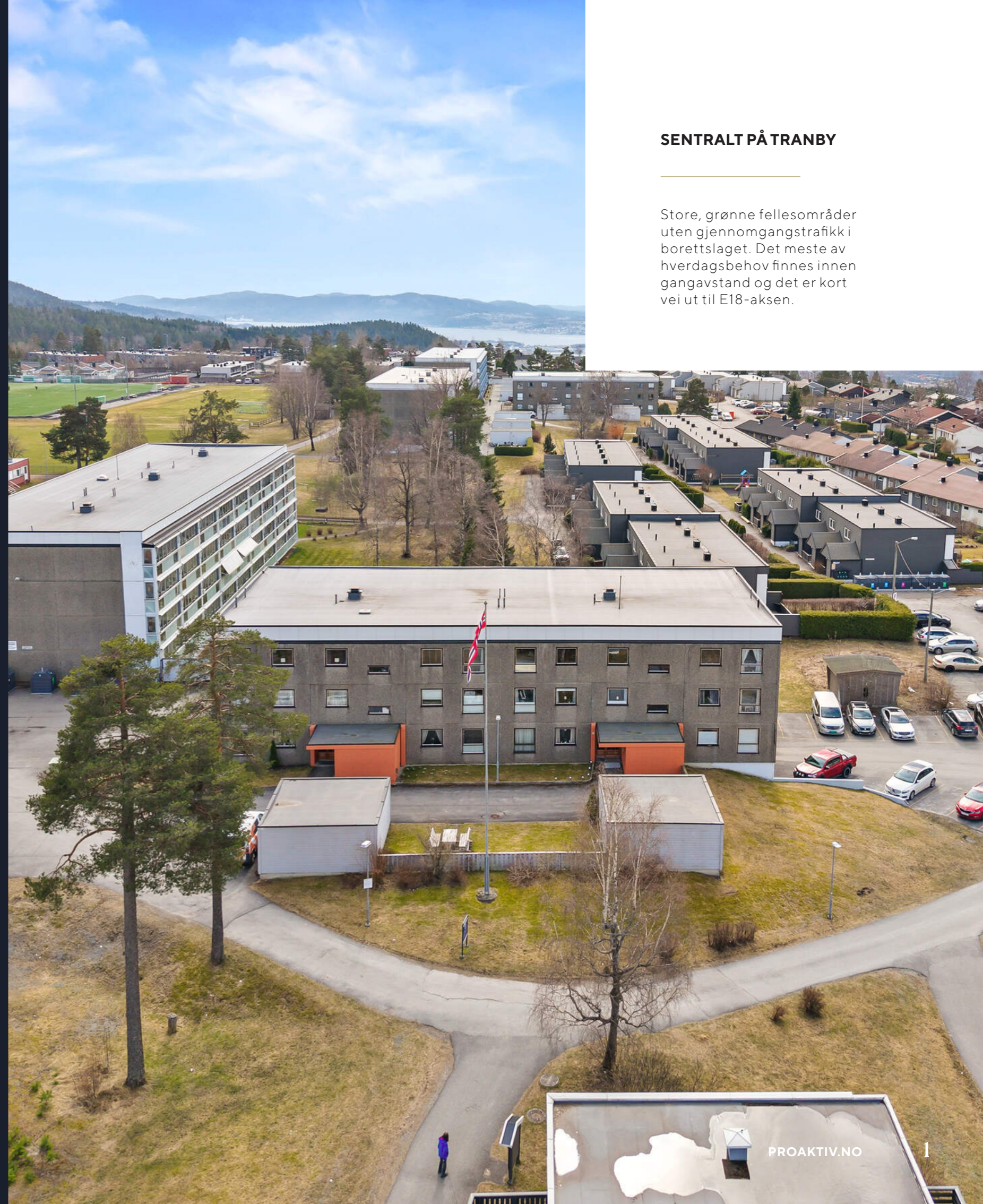
• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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

SENTRALT PÅ TRANBY

Store, grønne fellesområder uten gjennomgangstrafikk i borettslaget. Det meste av hverdagsbehov finnes innen gangavstand og det er kort vei ut til E18-aksen.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Syrinveien 11A, 3408 TRANBY

Gnr./Bnr.: Gnr. 148, bnr. 105, andelsnr. 7,
org.nummer 948437864 i
HALLINGSTADSKOGEN BORETTSLAG

Prisantydning: 2.950.000,-

Omkostninger: 9.990,-

Andel fellesgjeld: 79.097,-

Totalpris: 3.039.087,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1973

Rom/soverom: 3/2

BRA: 100 m²

BRA-i: 84 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Mulighet for leie av utvendig p-plass. Garasjeplass kan leies hvis det er ledig plass (egen liste)- her må styret kontaktes. Borettslaget leier ut 29 garasjeplasser til Bratrom Borettslag. Gjesteparkering på borettslagets tomt.

Tomt: 25831.7 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.398,-

Felleskostnader inkl.: Driftskostnader avdrag felleslån, renter felles lån, fyring, tv/internett, utvendig forsikring, kommunale avgifter, renovasjon, forretningsførsel, utvendig vedlikehold, vaktmestertjeneste, snøbrøyting.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	18	20
Fasade/balkong	Stue/kjøkken	Våtrom	Soverom
21	24	28	34
Gang/bod	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
72			
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

Leiligheten i Syrinveien 11A ligger i de populære blokkene sentralt på Tranby. Her bor du i et barnevennlig nabolag, hvor grønne omgivelser og et trygt miljø danner rammen rundt hverdagen. Matbutikk, barnehage, skole og kollektivtransport ligger i gangavstand. I tillegg er det kort vei til større knutepunkter som Liertoppen senter, Drammen og Asker via E18, noe som gjør området ideelt også for pendlere.

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

Lier IL er aktive innen bl.a fotball, ski, håndball og e-sport. Egen idrettsplass og idrettshall på Tranby, rett utenfor inngangsdøren.



OFFENTLIG TRANSPORT

Tranbylia Linje 71, 72, 169	6 min 0.5 km
Lier stasjon Linje L1, R13	13 min 8.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 3 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Tranby PostNord	4 min 0.3 km
Kiwi Lyngåskrysset	19 min

VARER/TJENESTER

Liertoppen Kjøpesenter	8 min
Apotek 1 Liertoppen	8 min

SPORT

Tranbyhallen Aktivitetshall	4 min 0.3 km
Tranby idrettspark Fotball, isbane	6 min 0.5 km
Feel24 Tranby	15 min
Actic Liertoppen	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Joseph Kellens Vei 11 tjenestebiler - Li...	8 min
---------------------------------------------	-------



Andre fritidsaktiviteter på Tranby er: Turn, Badmintonklubb, Taekwondo, Innebandy, Skolekorps, Allidrett for barn og Røde Kors. For mer detaljert info om fritidsmuligheter se <https://www.lier.kommune.no> og/eller <https://www.lieril.no>.

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

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

Her finner man milevis med flotte ski, sykkel og turløyper.

Det er også kort vei til Liertoppen kjøpesenter og Bauhaus.

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

Bebyggelse

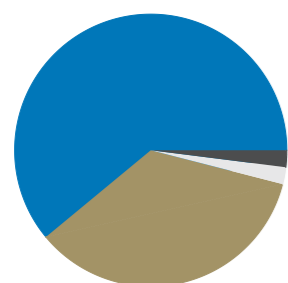
Området består primært av blokkbebyggelse med omkringliggende småhus. 2% enebolig, 35% rekkehus, 61% blokk og 2% annet.

Adkomst

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



BOLIGMASSE



2% enebolig
35% rekkehus
61% blokk
2% annet

SKOLER

Hallingstad skole (1-7 kl.) 232 elever, 15 klasser	3 min 0.3 km
Hennummarka skole (1-7 kl.) 264 elever, 19 klasser	21 min 1.7 km
Nordal skole (1-7 kl.) 40 elever, 3 klasser	6 min 2.5 km
Tranby skole (8-10 kl.) 326 elever, 24 klasser	3 min 0.3 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	15 min 10.8 km
Lier videregående skole 550 elever	15 min 11.2 km

BARNEHAGER

Tranby andelsbarnehage (1-5 år) 85 barn	4 min 0.3 km
Gunnersbråtan barnehage (1-5 år) 55 barn	18 min 1.5 km
Hennummarka barnehage (1-5 år) 64 barn	21 min 1.7 km

















PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Gjesteparkering på borettslagets tomt. Det kan være mulighet for leie av p-plass etter liste - her må styret kontaktes. Borettslaget leier ut 29 garasjeplasser til Bratrom Borettslag.

Tomtestørrelse

25 831 m²

Beskrivelse av tomt

Fellesområdene i borettslaget har stedvis beplantning, sittegrupper, grøntarealer og asfalterte internveier. Godt utstyrt lekeplass på feltet med huskestativer, klatretårn, benker og plenarealer.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utvendig generelt:

Vindu på soverom fra 2003. Vindusfelt i stue fra 1973. Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør

Innvendig generelt:

Innvendig er det gulv av parkett og laminat på soverom. Veggene har tapet og malte plater. Himling er malte betongelementer. Innvendig har boligen malte glatte dører. Boligen har sentralt avtrekksventilasjon tilkoblet felles løsning.

Bygningssakskyndig

Tom Gaathaug (befaringsdato: Torsdag, 9. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Hoved avløpsrør er byttet i hele oppgangen (alle etasjer)

- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
2024. Samme som spørsmål over. I regi av borettslaget (de har dokumentasjon)

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og består av entré, gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, vaskerom, bod og to soverom. Innglasset balkong utenfor stue/kjøkken. Én eksternt bod medfølger.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 84 kvm

BRA-e: 1 kvm

BRA-b: 15 kvm

Total BRA: 100 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av

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

Standard

En gjennomgang av leilighetens rom:

Entré:

Entré med plass til knaggrekke og kommode. Ytterligere lagringsplass i gangen og i garderoberoberommet/boden ved siden av døren. Ytterdør med brann- og lydklassifisering.

Stue og kjøkken:

Vinkelstue med åpen løsning mot kjøkkenet. Det er også store vinduer i enden med skyvedør ut til balkongen. Overflater av eldre standard, parkett på gulvet. Plass til sofagruppe og spisebord i hver sin sone.

Kjøkkenet ligger i dag i en egen sone, men likevel åpent mot stuen. Det er innredning langs to vegger med hvite, profilerte fronter og benkeplaten er av laminat med nedfelt kum. Frittstående hvitevarer. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Innglasset balkong:

Innglasset balkong på ca. 15 kvm med med betongdekke med gulvbelegg. Balkongen har skyvbare vinduer og adkomst via bred skyvedør i glass fra stue/kjøkken. Den romslige uteplassen har utsikt mot grønt fellesareal i borettslaget, retning syd.

Bad, wc og vaskerom:

Badet fremstår med noe alder og slitasje. Det er registrert avvik ved enkelte overflater og konstruksjoner, og oppgradering bør påregnes. I dag har badet flislagte vegger, flislagt gulv og panel i taket. Innredning med dusjkabinett, servant i baderomsinnredning og speil.

Toalettrommet ligger vegg i vegg med badet og har en enkel innredning med servant og toalett.

Separat vaskerom med adkomst både fra gangen og i fra kjøkkenet. Vaskerommet har vinylbelegg på gulv, enkle veggflater, sluk og opplegg for vaskemaskin. Rommet har synlige rørføringer og fremstår med enkel standard og noe vedlikeholds-/oppgraderingsbehov. Rommet har ingen varmekilde.

Soverom:

I leiligheten ligger to soverom som begge har adkomst fra gangen. Begge rommene har laminatgulv og plass til seng, nattbord og garderobeskap.

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:

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Dett er målt en høydeforskjell på 25 mm ved i overgang kjøkken/spisestue.
- Bad: et er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Overflaten har omfattende skader. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Membran kan ikke konstateres. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen og evt. membranløsningen.

Boligen har fått følgende TG2:

- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke - gammelt vindu i spisestue går noe tregt.
- Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke - skyvedør til balkong går meget tregt er vanskelig å åpne og lukke. Mangler også håndtak. Dør til vaskerom og toalett tar i karm og går tregt.
- Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er påvist skader på overflater.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Bad: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist skader på innredning.
- Toalettrom: Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
- Vaskerom: Vaskerommet har vegg- og himlingsflater med eldre overflater og enkel utførelse. Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



- Kjøkken: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er påvist at overflater har noe skader.

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

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 bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Panelovner.

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

Info energiklasse

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. Medlemsskapet koster kr. 300,- per person.

Vasking av oppgangene utføres av et renholdsfirma 1 gang pr.uke.

Beboerne bør bidra etter evne når styret innkaller til felles dugnad.

hallingstadskogenbl@outlook.com

Felleskostnader pr. mnd

6.398,-

Felleskostnadene inkluderer driftskostnader 3405,-, avdrag

felleslån 325,-, firing 1866,-, avdrag felleslån 43,-, renter felleslån 140,-, renter felleslån 193,-, tv/internett 426,-

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Andel fellesgjeld

79.097,- per 26. mars 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 152181425, EIKA BOLIGKREDITT AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 26.03.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 113

Saldo per 26.03.2026: 9 236 805

Andel av saldo: 46 168

Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 31.07.2035)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånummer: 23518187201, EIKA BOLIGKREDITT AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 26.03.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 344

Saldo per 26.03.2026: 6 183 786

Andel av saldo: 32 930

Første termin/første avdrag: 30.11.2024 (siste termin 31.10.2054)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Andel fellesformue

37.951,- per 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2025 viser et negativt driftsresultat på kr. -1 093 043,- og et negativt årsresultat på kr. -1 650 767,-.

Disponible midler pr. 31.12.2025 var kr. 2 900 435,- og sum egenkapital var kr. 35 040 546,-

Forkjøpsrett

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

Ansiennitetsregler:

1 - Andelseier i borettslaget Ansiennitetsregler:

2 - Storbyfelleskap (Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og Bonord 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

I følge husordensreglene er hundehold er tillatt, begrenset til 1 hund pr. husstand. Loven om hundehold skal følges. Det er båndtvang innenfor borettslagets område, og alle hundeeskrementer skal fjernes omgående. Innekatt er tillatt. Det er eiers plikt å påse at katt ikke er til sjananse for naboer. Ved vannskjøtsel av dyr rapporterer styret inn for den kommunale dyrevernemda.

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring NUF

PolisenummerSP3349245

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

830.601,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.322.405,- for 2024

Info kommunale avgifter

Inkludert i fellesutgiftene.

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. på følgende faste løpende kostnader:

Eget strømforbruk pr. måned.

Forsikring og alarm etter egen avtale.

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

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligblokk med garasje og boder, datert 17.12.1973 samt midlertidig brukstillatelse for garasje i tilfluktsrom og kjellere i boligblokker, datert 17.01.1974. Det foreligger ferdigattest for trappeheis er datert 20.01.2004.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ikke tinglyste heftelser på andelen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig i henhold til reguleringsplanen for Tranby III datert 1973.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Vei/Vann/Avløp

Adkomst via offentlig vei og borettslagets interneveier.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger.

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 kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

2 950 000,00 (Prisantydning)

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))

2 951 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 959 990,00 (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 eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for

kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendomsmeidler 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.

VEDLEGG



Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Syrinveien 11 A, 3408 TRANBY
-  LIER kommune
-  gnr. 148, bnr. 105
-  Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 Rapportdato: 16.04.2026 Oppdragsnr.: 20064-1156 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: PC1761

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 bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige 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, trykkesting, 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.: 20064-1156

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 2 av 27

Syrinveien 11 A, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av 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 straffansvar.

Oppdragsnr.: 20064-1156

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 3 av 27

Syrinveien 11 A, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
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 bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Syrinveien 11 A, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Beskrivelse av eiendommen

Boligen har flere bygningsdeler med alder og slitasje, og det er særlig badet som skiller seg ut med alvorlige avvik. På badet er det registrert sprukne fliser, bom i flisfelt, riss i fuger, løs/flagrende flisoppbygging over større felt, mangelfulle gjennomføringer og eldre sluk-/tettesjikt løsning med høy risiko for svikt og fuktskader. Badet vurderes derfor å ha TG3, og rehabilitering må påregnes.

Videre er det registrert flere vesentlige avvik (TG2) ved flere øvrige bygningsdeler, blant annet vinduer og balkongdør med nedsatt funksjon, overflater med stedvise skader og slitasje, skjevhet i etasjeskille/gulv, eldre kjøkken med skader i gulv og innredning, samt vaskerom med svakt fall, eldre slukløsning og mangelfulle detaljer ved gulv og gjennomføringer. Vann- og avløpsinstallasjoner fremstår også med alder og flere svakheter som tilsier oppfølging.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vindu på soverom fra 2003. Vindusfelt i stue fra 1973

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Innglasset balkong med betongdekke med gulvbelegg.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat på soverom. Veggene har tapet og malte plater. Himling er malte betongelementer Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Badet fremstår som et eldre våtrom med flislagte vegger og flislagt gulv. Rommet er innredet med servant i baderomsinnredning, speilskap og dusjkabinett. Badets konstruktive oppbygging vurderes å være fra byggeåret, mens overflater og enkelte innredningslementer synes å være skiftet ut/oppgradert på et senere, men ukjent tidspunkt.

Rørføringer er i stor grad synlige. Badet bærer preg av alder, slitasje og flere utførelsesmessige svakheter. Det er registrert vesentlige til alvorlige avvik ved overflater, gulv, gjennomføringer og tettesjikt, og badet må påregnes rehabilitert.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm (forutsatt at tettesjikt er dratt opp på terskel bak terskelisten).

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

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

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Vaskerommet er et eldre rom med vinylbelegg på gulv, enkle veggflater, sluk og

opplegg for vaskemaskin. Rommet har synlige rørføringer og fremstår med enkel standard og noe vedlikeholds-/oppgraderingsbehov

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 7mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

Det er registrert eldre slukløsning med høy alder. Det er synlig rust/korrosjon i slukområdet/slukdetaljer. Synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med servantskap og gulvstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Boligen har sentralt avtrekksventilasjon tilkoblet felles løsning. Dette er en vanlig løsning for boliger bygget på denne tiden.

Vannbåren varme via radiatorer.

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringskapet er plassert i felles oppgang og inneholder Hovedsikring, hovedbryter, fordelingskurser og strømmåler. Anlegget har skrusikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

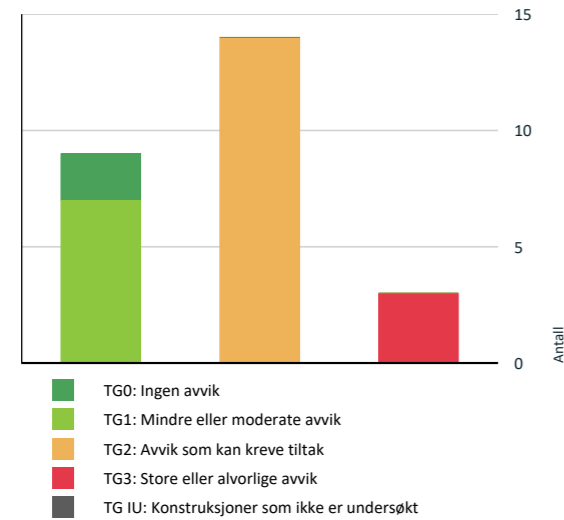
Syrinveien 11 A, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



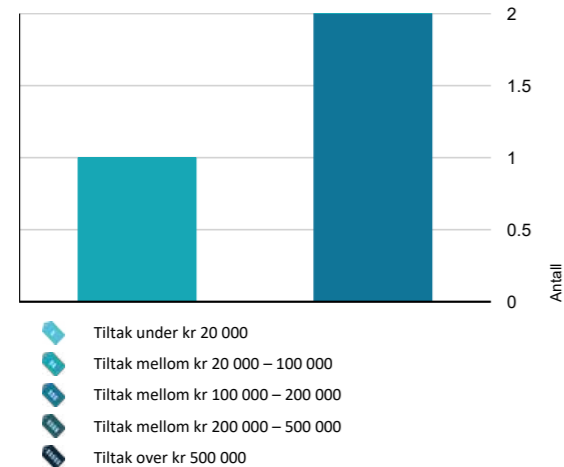
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og de bygningsdeler som faller inn under Forskrift til avhendingslova kapittel 2. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger, med tillegg av balkong, vinduer og ytterdører. Bod vurderes ikke og måles ikke med mindre den ligger i og med tilgang innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Boder med tilgang fra fellesarealer kan opplyses med et ca. areal i rapporten.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak (takkonstruksjon og takteking), skorstein, yttervegger, krypkjeller, byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering, terrengforhold og felles tekniske installasjoner.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dett er målt en høydeforskjell på 25 mm ved i overgang kjøkken/spisestue.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Overflaten har omfattende skader.

På badets veggoverflater er det registrert sprukne fliser, bom/hulrom under fliser og riss/sprekker i fuger, også i våtsonen. Det er videre observert tydelig løs flisoppbygging over større felt. Ut fra visuelle observasjoner kan det se ut til at flisene er montert på eldre underlag/opprinnelig våtromstapet, men dette er ikke verifisert ved destruktive undersøkelser. Vurderingen bygger derfor på synlige forhold og registrert funksjonssvikt i overflatesjiktet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Syrinveien 11 A, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er lagt til grunn at badets konstruktive oppbygning er fra byggeåret, mens overflater er skiftet ut senere på ukjent tidspunkt. Sluk er synlig og kan besiktiges. Det er ikke sluk under dusjkabinett. Vann fra kabinettet ledes via åpent avløpsrør frem til sluk plassert i motsatt hjørne. Det er registrert mangelfulle detaljer ved rørgjennomføringer og overganger, samt svak utførelse ved avslutninger mot gulv/vegg. Membran/tettesjikt kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon for løsning eller utførelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Gammelt vindu i spisestue går noe tregt

Utvendig > Dører [Gå til side](#)
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Skyvedør til balkong går meget tregt er vanskelig å åpne og lukke. Mangler også håndtak.

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente. Det er påvist skader på overflater. Det ble ved befaring registrert flere overflateavvik i boligen. Bilder viser avskalling og bobling i himling/veggflater, åpne skjøter og riss i tapet -/platekledder vegger, hull og merker etter tidligere innfestinger, lokal åpning i panel-/plateskjøt samt slitasje og enkelte skader i gulvoverflater. Forholdene er observert visuelt. Årsak til avskalling i himling/vegg er ikke verifisert ved nærmere undersøkelser, og kan skyldes tidligere fuktpåvirkning, svak vedheft eller alders-/vedlikeholdsforhold.

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til vaskerom og toalett tar i karm og går derfor tregt.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er avvik:

Det er registrert eldre synlige vannledninger, hovedsakelig kobberør, med tydelig alder og korrosjon/irrdannelse flere steder. Det er videre observert mangelfulle og lite ryddige løsninger ved enkelte rørgjennomføringer og tilkoblingspunkter, både på bad og under servant/kjøkkeninnredning. Stoppekran for vanninntak ble ikke påvist eller var ikke tilgjengelig ved befaringen.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Det er avvik:

Avløpsanlegget har synlige rørføringer flere steder. Det er registrert tilpassede og lite ryddige løsninger under innredning, og på badet er dusjkabinett ført med åpent avløpsrør frem til sluk. Utførelsen fremstår flere steder som svak og ikke fullt ut fagmessig. Det ble ikke registrert unormale luktførhold ved befaringen.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Det er avvik:

Gulvet er flislagt. Det er målt fall mot sluk på ca. 1:100. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp membran/terskel er opplyst til ca. 30 mm, forutsatt at tettesjiktet er ført opp bak terskel. Det er registrert stedvis bom/hulrom under fliser, sprukne fliser og enkelte riss/sprekker i flisfuger. Det er også observert svak detaljutførelse ved enkelte overganger og gjennomføringer

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
Det er påvist skader på innredning. På speilskap/innredning over servant er det registrert stedvis svelling og avflassing i overflaten. Forholdet er visuelt observert og vurderes som skade i innredningen utover normal slitasje.

Oppdragsnr.: 20064-1156

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 6 av 27

Oppdragsnr.: 20064-1156

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 7 av 27

Syrinveien 11 A, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
Det er avvik:

På toalettrommet er det registrert sprukket toalettring og løst toalettsete. Videre er gulvbelegget ved toalett ikke tilpasset tilfredsstillende rundt skålen, og eldre gulvbelegg er synlig under dagens belegg. Dette viser svak utførelse og et overflateavvik utover normal slitasjeegrad.

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

Det er avvik:

Vaskerommet har vegg- og himlingsflater med eldre overflater og enkel utførelse. Det er registrert enkelte ujevne overganger og åpninger i skjøter mot himling, samt generelt preg av alder og bruk. Det ble ikke registrert sikre synlige tegn til aktiv fuktskade eller råte i de tilgjengelige flatene ved befaringen.

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

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er avvik:

Gulvet på vaskerommet er belagt med vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til ca. 7 mm/m. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp membran/terskel er målt til ca. 30 mm. Det er registrert skader/svekkelser i belegg og svak detaljutførelse ved gjennomføringer og ved slukområdet. Rommet har ikke egen varmekilde.

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er avvik:

Det er registrert eldre slukløsning med tydelig rust/korrosjon og høy alder. Sluket er tilgjengelig for visuell kontroll, men har begrensede muligheter for full besiktigelse og renhold på grunn av plassering og tilgjengelighet. Videre er det registrert mangelfull detaljutførelse ved rørgjennomføring og overgang mot gulvbelegg, som ikke fremstår fagmessig tett utført.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjeegrad.
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
Det er påvist at overflater har noe skader.

Kjøkkenet har eldre innredning med stedvis slitasje og mindre skader. I gulvet ved kjøleskap er det registrert misfarging, åpne skjøter og deformasjon i tre-/parkettbord som visuelt fremstår som skade etter tidligere fuktpåvirkning. Det ble ikke registrert utslag med fuktindikator ved befaringstidspunktet, og det er ikke observert aktiv lekkasje rundt kontrollerte installasjoner.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20064-1156

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 8 av 27

Syrinveien 11 A, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1973

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

Boligen var møblert under befaringen.

Standard

Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten er normalt vedlikeholdt, men har likevel noen slitte overflater/konstruksjoner, og behov for noe oppgradering og vedlikehold på disse.

UTVENDIG

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Vindu på soverom fra 2003. Vindusfelt i stue fra 1973

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Gammelt vindu i spisestue går noe tregt

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Konsekvens: Eldre vinduer har økt alder og slitasje, og treg funksjon tyder på begynnende svekkelse i bruksegenskaper. Dette kan gi økt behov for justering, vedlikehold og etter hvert utskifting.

Tiltak:

Eldre vindu i spisestue bør justeres.

Eldre vindusfelt fra 1973 bør følges opp med jevnlig vedlikehold og vurderes for utskifting på sikt ut fra alder og tilstand.

TO 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Skyvedør til balkong går meget tregt er vanskelig å åpne og lukke. Mangler også håndtak.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.

Oppdragsnr.: 20064-1156

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 9 av 27

Syrinveien 11 A, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Konsekvens: Skyvebalkongdøren har tydelig nedsatt funksjon. Manglende håndtak og treg gange gjør døren lite brukervennlig og kan gi økt belastning på beslag og skyvemekanisme. Dette kan også redusere sikker og enkel bruk av utgangen til balkong.

Tiltak: Skyvebalkongdøren bør utbedres innen kort tid. Det anbefales montering av håndtak samt kontroll og justering av skinne, beslag og skyvemekanisme. Dersom døren ikke lar seg justere til tilfredsstillende funksjon, må utskifting vurderes.

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong med betongdekke med gulvbelegg.

INNVEDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Innvedig er det gulv av parkett og laminat på soverom. Veggene har tapet og malte plater. Himling er malte betongelementer

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist skader på overflater.

Det ble ved befaring registrert flere overflateavvik i boligen. Bilder viser avskalling og bobling i himling/veggflater, åpne skjøter og riss i tapet-/platekledd vegg, hull og merker etter tidligere innfestinger, lokal åpning i panel-/plateskjøt samt slitasje og enkelte skader i gulvoverflater. Forholdene er observert visuelt. Årsak til avskalling i himling/vegg er ikke verifisert ved nærmere undersøkelser, og kan skyldes tidligere fuktpåvirkning, svak vedheft eller alders-/vedlikeholdsforhold.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Konsekvens: Overflatene fremstår med redusert estetisk standard og behov for vedlikehold/oppgradering. Enkelte åpne skjøter og avskallinger kan utvikle seg videre dersom årsaken ikke avklares og utbedres.

Tiltak:

Overflater med avskalling/bobling bør kontrolleres nærmere og utbedres.

Vegg- og gulvoverflater med hull, åpne skjøter, merker og slitasje bør repareres og overflatebehandles ved vedlikehold/oppgradering.

TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dett er målt en høydeforskjell på 25 mm ved i overgang kjøkken/spisestue.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Konsekvens: TG3 settes på grunn av lokalt målt høydeforskjell på 25 mm innenfor 2 meter ved overgang kjøkken/spisestue. Forholdet gir redusert planhet og påvirker bruksegenskaper.

Tiltak: Forholdet bør tas med ved senere oppgradering. Avretting eller annen utbedring må påregnes dersom jevnere gulv ønskes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Oppdragsnr.: 20064-1156

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 10 av 27

Syrinveien 11 A, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport



TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvedig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

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

Dør til vaskerom og toalett tar i karm og går derfor tregt.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Badet fremstår som et eldre våtrom med flislagte vegger og flislagt gulv. Rommet er innredet med servant i baderomsinnredning, speilskap og dusjkabinett. Badets konstruktive oppbygning vurderes å være fra byggeåret, mens overflater og enkelte innredningselementer synes å være skiftet ut/oppgradert på et senere, men ukjent tidspunkt. Rørføringer er i stor grad synlige. Badet bærer preg av alder, slitasje og flere utførelsesmessige svakheter. Det er registrert vesentlige til alvorlige avvik ved overflater, gulv, gjennomføringer og tettesjikt, og badet må påregnes rehabilitert.



1. ETASJE > BAD

TO 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Oppdragsnr.: 20064-1156

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 11 av 27

Syrinveien 11 A, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

- Overflaten har omfattende skader.

På badets veggoverflater er det registrert sprukne fliser, bom/hulrom under fliser og riss/sprekker i fuger, også i våtsonen. Det er videre observert tydelig løs flisoppbygging over større felt. Ut fra visuelle observasjoner kan det se ut til at flisene er montert på eldre underlag/opprinnelig våtromstapet, men dette er ikke verifisert ved destruktive undersøkelser. Vurderingen bygger derfor på synlige forhold og registrert funksjonssvikt i overflatesjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Konsekvens: Veggoverflatene på badet har sviktende funksjon. Løs flisoppbygging, sprukne fliser og skadde fuger gir betydelig risiko for vanninntrenging bak overflatesjiktet og videre skadeutvikling i underliggende konstruksjoner. Forholdet må anses som alvorlig avvik på våtrom.

Tiltak: Badets veggoverflater bør undersøkes og utbedres av kvalifisert våtromsrennør snarlig. Det må påregnes nærmere åpning/kontroll av oppbygning og sannsynligvis mer omfattende rehabilitering av berørte veggflater. Eventuell fukt i underliggende konstruksjon bør avklares.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm (forutsatt at tettesjikt er dratt opp på terskel bak terskelisten).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

Gulvet er flislagt. Det er målt fall mot sluk på ca. 1:100. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp membran/terskel er opplyst til ca. 30 mm, forutsatt at tettesjiktet er ført opp bak terskel. Det er registrert stedvis bom/hulrom under fliser, sprukne fliser og enkelte riss/sprekker i flisfuger. Det er også observert svak detaljutførelse ved enkelte overganger og gjennomføringer

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Tiltak:

Oppdragsnr.: 20064-1156

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 12 av 27

Syrinveien 11 A, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Konsekvens: Målt fall og terskelhøyde fremstår isolert sett som akseptable, men skader i flis- og fugesjiktet gir redusert robusthet i gulvets overflatesjikt. Dette øker risikoen for vanninntrenging og for at vann lokalt ikke ledes sikkert til sluk ved normal bruk eller ved lekkasje.

Tiltak: Gulvet bør undersøkes nærmere av våtromsrennør, sett i sammenheng med øvrige registrerte avvik på badet. Skadde fliser og fuger må utbedres. Ved nærmere kontroll må det avklares om gulvets oppbygning og tettesjikt har tilfredsstillende funksjon. Mer omfattende rehabilitering må påregnes dersom det avdekkes videre svikt.

1. ETASJE > BAD

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Det er lagt til grunn at badets konstruktive oppbygning er fra byggeåret, mens overflater er skiftet ut senere på ukjent tidspunkt. Sluk er synlig og kan besiktiges. Det er ikke sluk under dusjkabinett. Vann fra kabinettet ledes via åpent avløpsrør frem til sluk plassert i motsatt hjørne. Det er registrert mangelfulle detaljer ved rørgjennomføringer og overganger, samt svak utførelse ved avslutninger mot gulv/vegg. Membran/tettesjikt kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon for løsning eller utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanttettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Tiltak:

Konsekvens: Sluk- og tettesjiktløsningen fremstår gammel og med høy alder. Ukjent membran og mangelfulle detaljer ved gjennomføringer gir økt risiko for utettheter og fukt i konstruksjonen. Åpent avløpsrør frem til sluk er også en svak og lite robust løsning ved bruk og renhold.

Tiltak: Våtrommet bør undersøkes nærmere av kvalifisert våtromsrennør. Det må påregnes full rehabilitering av badet, inkludert ny sluk -/membranløsning og korrekt utførelse av gjennomføringer og overganger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Oppdragsnr.: 20064-1156

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 13 av 27

Syrinveien 11 A, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

På speilskap/innredning over servant er det registrert stedvis svelling og avflassing i overflaten. Forholdet er visuelt observert og vurderes som skade i innredningen utover normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Konsekvens: Svelling og avflassing gir redusert overflatestandard og indikerer at innredningen er påvirket av fukt, bruk eller alder. Skaden kan utvikle seg videre ved fortsatt fuktbelastning.

Tiltak: Skadet del av speilskap/innredning bør repareres eller skiftes ut.

Det anbefales å følge opp med normalt vedlikehold og begrense fuktbelastning på innredningen.

1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom tilstøtende bad. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8% som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter mms2 kan vise.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Vaskerommet er et eldre rom med vinylbelegg på gulv, enkle veggflater, sluk og opplegg for vaskemaskin. Rommet har synlige rørføringer og fremstår med enkel standard og noe vedlikeholds-/oppgraderingsbehov



Oppdragsnr.: 20064-1156

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 14 av 27

Syrinveien 11 A, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

1 TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskerommet har vegg- og himlingsflater med eldre overflater og enkel utførelse. Det er registrert enkelte ujevne overganger og åpninger i skjøter mot himling, samt generelt preg av alder og bruk. Det ble ikke registrert sikre synlige tegn til aktiv fuktskade eller råte i de tilgjengelige flatene ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdene gir redusert estetisk standard og noe usikkerhet ved detaljutførelsen, men det er ikke påvist klare tegn til fuktskade i de observerte flatene.

Tiltak: Overflater og skjøter bør vedlikeholdes og holdes under observasjon. Ved senere oppgradering anbefales ryddigere lukking av gjennomføringer og overganger.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 7mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Gulvet på vaskerommet er belagt med vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til ca. 7 mm/m. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp membran/terskel er målt til ca. 30 mm. Det er registrert skader/svekkelser i belegg og svak detaljutførelse ved gjennomføringer og ved slukområdet. Rommet har ikke egen varmekilde.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Konsekvens: Terskelhøyden fremstår isolert sett tilfredsstillende, men målt fall mot sluk er svakt og kan medføre at vann ikke ledes sikkert til sluk. Sammen med registrerte skader og svakheter ved gjennomføringer øker dette risikoen for vannansamling og fuktpåvirkning ved lekkasje eller søl.

Tiltak: Gulvet og detaljene ved sluk/gjennomføringer bør undersøkes og utbedres. Ved oppgradering bør det etableres mer sikker gulvløsning med tilfredsstillende fall og bedre detaljutførelse rundt gjennomføringer og sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er registrert eldre slukløsning med høy alder. Det er synlig rust/korrosjon i slukområdet/slukdetaljer. Synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Det er registrert eldre slukløsning med tydelig rust/korrosjon og høy alder. Sluket er tilgjengelig for visuell kontroll, men har begrensede muligheter for full besiktigelse og renhold på grunn av plassering og tilgjengelighet. Videre er det registrert mangelfull detaljutførelse ved rørgjennomføring og overgang mot gulvbelegg, som ikke fremstår fagmessig tett utført.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20064-1156

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 15 av 27

Syrinveien 11 A, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Konsekvens: Eldre sluk og svak utførelse ved gjennomføringer og overganger gir økt risiko for utettheter og fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner. Begrenset tilgang til sluk gjør også kontroll og renhold mindre gunstig.

Tiltak: Sluk og detaljløsninger ved gjennomføringer bør utbedres. Ved oppgradering av vaskerommet bør sluk, tettesjikt og gjennomføringer fornyes med dokumenterbar og fagmessig løsning.



1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Oppdragsnr.: 20064-1156

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 16 av 27

Syrinveien 11 A, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist at overflater har noe skader.

Kjøkkenet har eldre innredning med stedvis slitasje og mindre skader. I gulvet ved kjøleskap er det registrert misfarging, åpne skjøter og deformasjon i tre-/parkettbord som visuelt fremstår som skade etter tidligere fuktpåvirkning. Det ble ikke registrert utslag med fuktindikator ved befaringsstidspunktet, og det er ikke observert aktiv lekkasje rundt kontrollerte installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Konsekvens: Gulvet har redusert overflatestandard og skadeomfang utover normal slitasje. Selv om aktiv fukt ikke ble påvist ved befaringen, indikerer utseendet at gulvet tidligere kan ha vært utsatt for fukt, og skaden er varig i overflaten. Kjøkkenet har redusert standard og det må påregnes vedlikehold og oppgradering.

Tiltak: Skadet gulvareal bør følges opp og utbedres ved reparasjon eller utskifting av berørte bord/flater. Det anbefales samtidig jevnlig kontroll av kjøleskap og tilstøtende områder for å avdekke eventuell ny lekkasje tidlig. Stedvise reparasjoner/vedlikehold av innredning må påberegnes.

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TO 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med servantskap og gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
- Det er avvik:

På toalettrommet er det registrert sprukket toaletttring og løst toalettsete. Videre er gulvbelegget ved toalett ikke tilpasset tilfredsstillende rundt skålen, og eldre gulvbelegg er synlig under dagens belegg. Dette viser svak utførelse og et overflateavvik utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Skadet utstyr må skiftes/utbedres.
- Tiltak:

Konsekvens: Skadene gir redusert brukskvalitet og estetisk standard. Mangelfull tilpasning av gulvbelegg rundt toalett gir en svak detaljløsning som kan vanskeliggjøre renhold og gir økt usikkerhet ved eventuell fuktpåvirkning rundt toalettets innfesting.

Tiltak: Toaletttring og toalettsete bør skiftes/utbedres. Gulvbelegget rundt toalett bør vurderes utbedret for å oppnå en mer hensiktsmessig og ryddig løsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Oppdragsnr.: 20064-1156

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 17 av 27

Syrinveien 11 A, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert eldre synlige vannledninger, hovedsakelig kobberør, med tydelig alder og korrosjon/irrdannelse flere steder. Det er videre observert mangelfulle og lite ryddige løsninger ved enkelte rørgjennomføringer og tilkoblingspunkter, både på bad og under servant/kjøkkeninnredning. Stoppekran for vanninntak ble ikke påvist eller var ikke tilgjengelig ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens: Høy alder på vannledningene gir økt sannsynlighet for slitasje, lekkasjer og behov for utskifting. Mangelfulle gjennomføringer og utførelse ved enkelte punkter øker usikkerheten ved anleggets tetthet og robusthet.

Tiltak: Vannledningene bør vurderes nærmere av rørlegger. Stoppekran bør lokaliseres og merkes, eventuelt etableres/gjøres tilgjengelig dersom dette mangler. Ved oppgradering av bad/kjøkken/vaskerom bør eldre vannledninger og svake detaljløsninger fornyes.

TO 2 Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Det er avvik:

Avløpsanlegget har synlige rørføringer flere steder. Det er registrert tilpassede og lite ryddige løsninger under innredning, og på badet er dusjkabinett ført med åpent avløpsrør frem til sluk. Utførelsen fremstår flere steder som svak og ikke fullt ut fagmessig. Det ble ikke registrert unormale luktforhold ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lite robuste og svakt utførte avløpsløsninger gir økt risiko for lekkasje, tilstopping, luktproblemer og behov for hyppigere oppfølging/vedlikehold. Slike løsninger gir også redusert kvalitet og større usikkerhet ved senere bruk.

Tiltak: Avløpsløsningene bør vurderes av rørlegger. Svake eller lite hensiktsmessige føringer og tilpasninger anbefales utbedret ved oppgradering av bad, kjøkken eller vaskerom.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har sentralt avtrekksventilasjon tilkoblet felles løsning. Dette er en vanlig løsning for boliger bygget på denne tiden.

TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming via fjernvarmeanlegg.

TO 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme via radiatorer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Oppdragsnr.: 20064-1156

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 18 av 27

Syrinveien 11 A, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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 felles oppgang og inneholder Hovedsikring, hovedbryter, fordelingskurser og strømmåler. Anlegget har skrusikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1973
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Leiligheten selges ved fullmakt, så selger har ikke selv bebodd eiendommen og har derfor begrenset kjennskap til anlegget
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent Leiligheten selges ved fullmakt, så selger har ikke selv bebodd eiendommen og har derfor begrenset kjennskap til anlegget
5. 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?
Ukjent Leiligheten selges ved fullmakt, så selger har ikke selv bebodd eiendommen og har derfor begrenset kjennskap til anlegget
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Leiligheten selges ved fullmakt, så selger har ikke selv bebodd eiendommen og har derfor begrenset kjennskap til anlegget
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Leiligheten selges ved fullmakt, så selger har ikke selv bebodd eiendommen og har derfor begrenset kjennskap til anlegget

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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 Anlegget fremstår som eldre, og alder alene gir økt usikkerhet knyttet til tilstand, kapasitet og om utførelsen tilfredsstillende dagens forventninger. Siden vurderingen er basert på en begrenset visuell kontroll uten målinger eller demontering, kan skjulte feil og avvik ikke utelukkes.

Det anbefales utvidet el-kontroll av registrert elektroinstallatør. Eventuelle avvik og behov for oppgradering bør vurderes på bakgrunn av slik kontroll.

Oppdragsnr.: 20064-1156

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 19 av 27

Syrinveien 11 A, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Generell kommentar

På bakgrunn av anleggets brukstid er det anbefalt med en nøye gjennomgang av anlegget. Dette må utføres av en ei-takstmann eller en godkjent kontrollør.

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 befaringstidpunktet. 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 radonperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Syrinveien 11 A, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Syrinveien 11 A, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
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

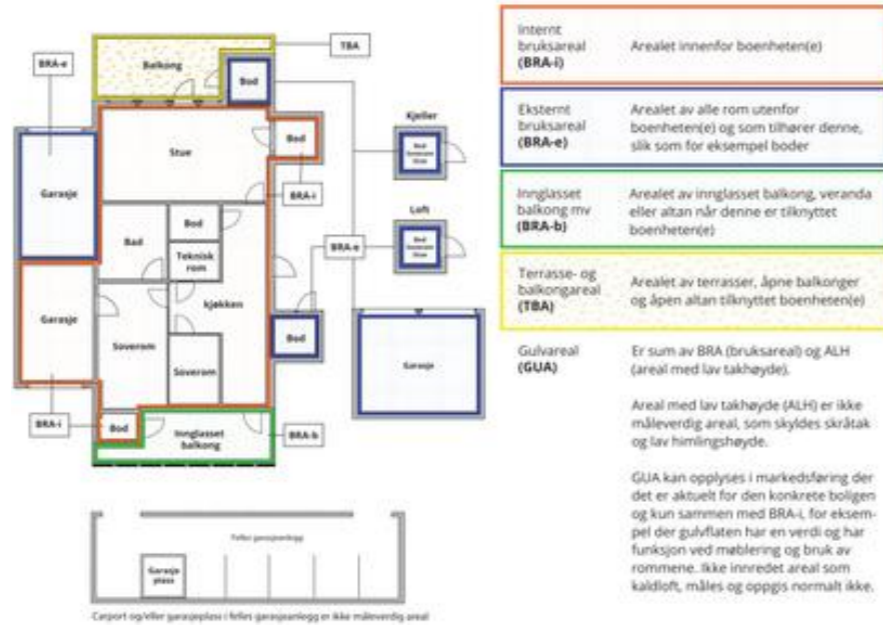
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [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.

Arealer

Oppdragsnr.: 20064-1156

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 22 av 27

Syrinveien 11 A, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	84		15	99	
SUM	84		15		
SUM BRA	99				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom, soverom 2, bad, toalettrom, vaskerom, entré, gang, bod, stue, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		1		1	
SUM		1			
SUM BRA	1				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten disponerer utvendig bod på ca. 1 m², samt en liten matbod (nettingbur) i felles kjeller

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	81	3
Bod	0	0

Oppdragsnr.: 20064-1156

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 23 av 27

Syrinveien 11 A, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Tom Gaathaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	148	105		0	25831.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Syrinveien 11 A

Hjemmelshaver

Hallingstadskogen Borettslag

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
7	100	26.03.2026 26 500	26.03.2026 37 951	26.03.2026 79 097

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende på Tranby i Lier, med kort vei til skole, barnehage, idrettsanlegg, buss og turområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles tomt opparbeidet med plen, busker/beplantning og asfalterte gangstier. Det er opparbeidet lekeområder og sitteplasser på fellesarealene.

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.

Syrinveien 11 A, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Syrinveien 11 A, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:** 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 rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Oppdragsnr.: 20064-1156

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 26 av 27

Syrinveien 11 A, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- 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

Oppdragsnr.: 20064-1156

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 27 av 27

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PC1761>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Drammen og Lier
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Syrinveien 11A, 3408 TRANBY

09 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Syrinveien 11A	Syrinveien 11A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

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

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Nei

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2006

Har eieren 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.

2006 - 2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger



Selger

Høiberg, Øistein

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 1

Side 2



Elektrisitet

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

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

Rør

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

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
 Hoved avlopsrør er byttet i hele oppgangen (alle etasjer)

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

13.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

13.1.2 Årstall
 2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Samme som spørsmål over

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 I regi av borettslaget (de har dokumentasjon)

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

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

Side 3



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

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

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

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

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

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

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

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

Side 4



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

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 55558477

Egenerklærings skjema

Name

Øistein Høiberg

Date

2026-04-09

Identification

 Øistein Høiberg



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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før 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

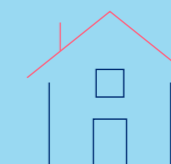
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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 garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Syrinveien 11A, 3408 TRANBY. Gnr. 148, bnr. 105, i Lier kommune, oppdragsnr.: 1600260086
Megler: Alexander Abelseth, mobil: 97744247, e-post: alexander.abelseth@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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