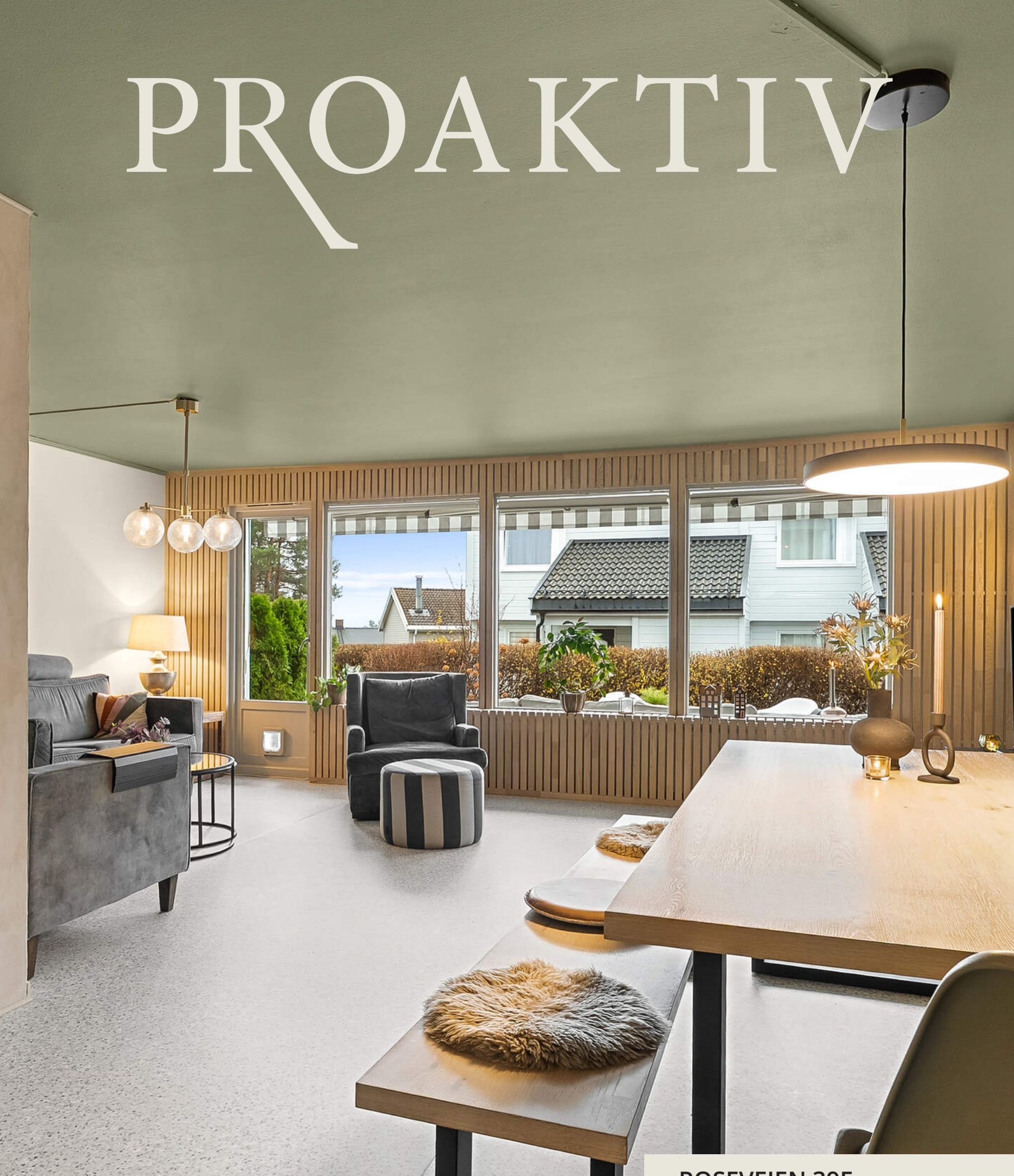


PROAKTIV



ROSEVEIEN 39F





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
- **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

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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Roseveien 39F, 3408 TRANBY

Gnr./Bnr.: Gnr. 148, bnr. 146, andelsnr. 12, org.nummer 948438380 i Overn Borettslag

Prisantydning: 4.450.000,-

Omkostninger: 10.250,-

Andel fellesgjeld: 407.347,-

Totalpris: 4.867.597,-

Boligtype: Rekkehus

Eierform: Borettslag

Byggeår: 1973

Soverom: 4

BRA: 127 m²

BRA-i: 122 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 47 m²

Garasje/Parkering: Fast garasjeplass i parkeringshus under blokkene i Berberissveien. Gjesteparkering på borettslagets eiendom.

Tomt: 12422 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 9.085,-

Felleskostnader inkl.: renter og avdrag på fellesgjelden, utvendig forsikring, a-konto varmtvann og sentralfyring, drift og vedlikehold, forretningsførsel, snøbrøyting, grunnpakke på tv/internett, renovasjon.

Energimerke: Energiklasse: Grønn G.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	18	19
Fasade/ute	Stue/kjøkken	Bad	Soverom
22	26	28	32
Gang	Plantegninger	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon
38	74		
Vedlegg	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 satser ikke på flaks og tilfeldigheter. For å vite hva som fungerer best, og ikke minst hvordan man skal legge opp budrunden, er erfaring og kompetanse utrolig viktig.

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

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

Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelseth



«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.liер@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: Lier-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

Her bor du i et barnevennlig nabolag, hvor grønne omgivelser og et trygt miljø danner rammen rundt hverdagen.

Det er kort gangavstand til barnehager, barne- og ungdomsskolen, legesenter, dagligvarebutikk med postservice, frisør, bensinstasjon, Tranby idrettspark etc. Det er over hele boligområdet opparbeidet interne gangstier, noe som gjør skoleveien trygg. 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. 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.lierkommune.no> og/eller <https://www.lieril.no>.



OFFENTLIG TRANSPORT

	Bjørkesvingen Linje 62, 71, 72, 169	3 min 0.2 km
	Lier stasjon Linje L1, R13	13 min 8.4 km
	Oslo Gardermoen	1 t 3 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Tranby PostNord	6 min 0.6 km
Kiwi Lyngåskrysset	19 min

VARER/TJENESTER

	Liertoppen Kjøpesenter	8 min
	Apotek 1 Liertoppen	8 min

SPORT

	Skjeggerud leke- og ballplass Ballspill	3 min 0.3 km
	Tranby idrettspark Fotball, isbane	5 min 0.4 km
	Feel24 Tranby	19 min
	Actic Liertoppen	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

	Joseph Kellens Vei 11 tjenestebiler - Lie...	11 min
--	--	--------



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

Det er også kort vei til Liertoppen kjøpesenter og Bauhaus.

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

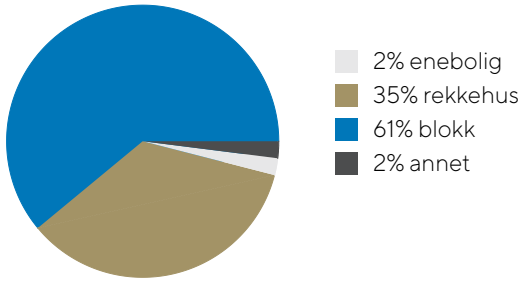


Kort gangavstand til bussholdeplassen med kommunikasjon til Oslo, Asker, Drammen og Lierbyen. Togstasjon i Asker sentrum. Lett adkomst til E-18 mot Drammen, Asker og Oslo. 12 minutters kjøring til Asker og Drammen. 30 minutters kjøring til Oslo.

Bebyggelse
Populært område på Tranby bestående primært av blokker og småhusbebyggelse.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle visningsboligen. Det vil også bli skiltet med visningsskiltet fra Proaktiv Eiendomsmegling til annonserte visninger. Velkommen til visning!

BOLIGMASSE



SKOLER

Hallingstad skole (1-7 kl.) 188 elever, 11 klasser	6 min 0.5 km
Hennummarka skole (1-7 kl.) 258 elever, 20 klasser	5 min 2.3 km
Tranby skole (8-10 kl.) 316 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	14 min 10.9 km
Lier videregående skole 550 elever	14 min 11.3 km

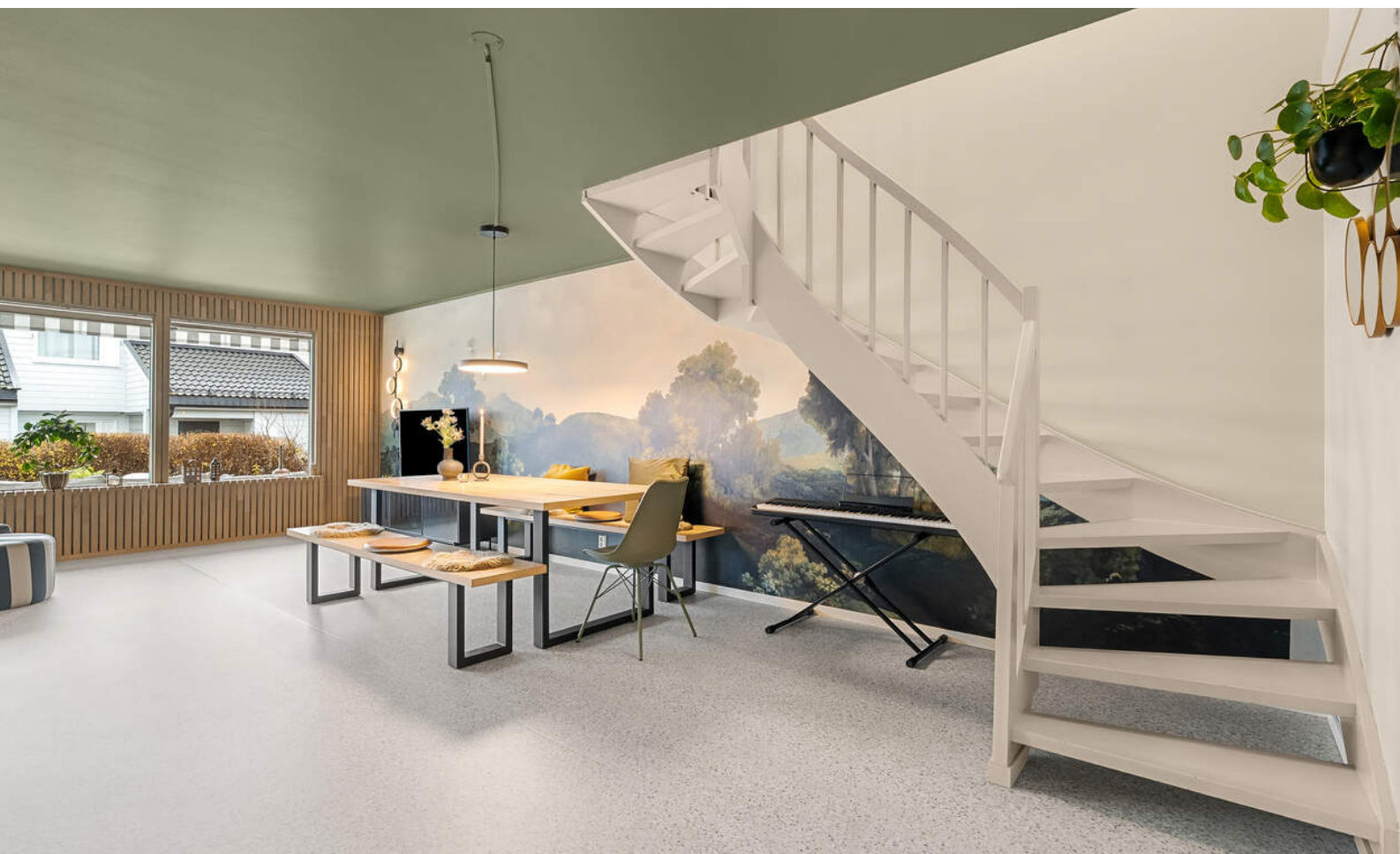
BARNEHAGER

Tranby andelsbarnehage (0-5 år) 85 barn	7 min 0.6 km
Gunnersbråtan barnehage (1-5 år) 55 barn	22 min 1.8 km
Hennummarka barnehage (1-5 år) 58 barn	5 min 2.3 km



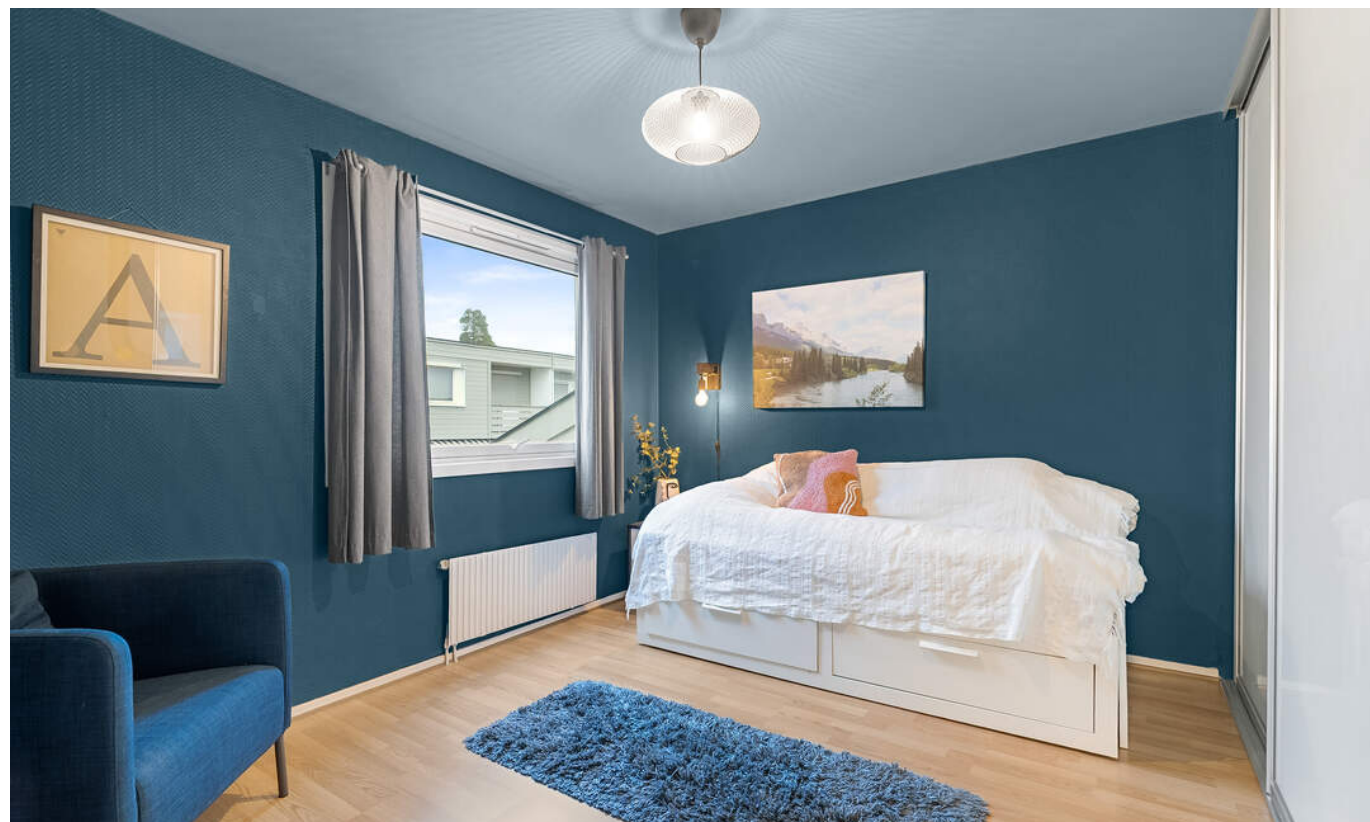
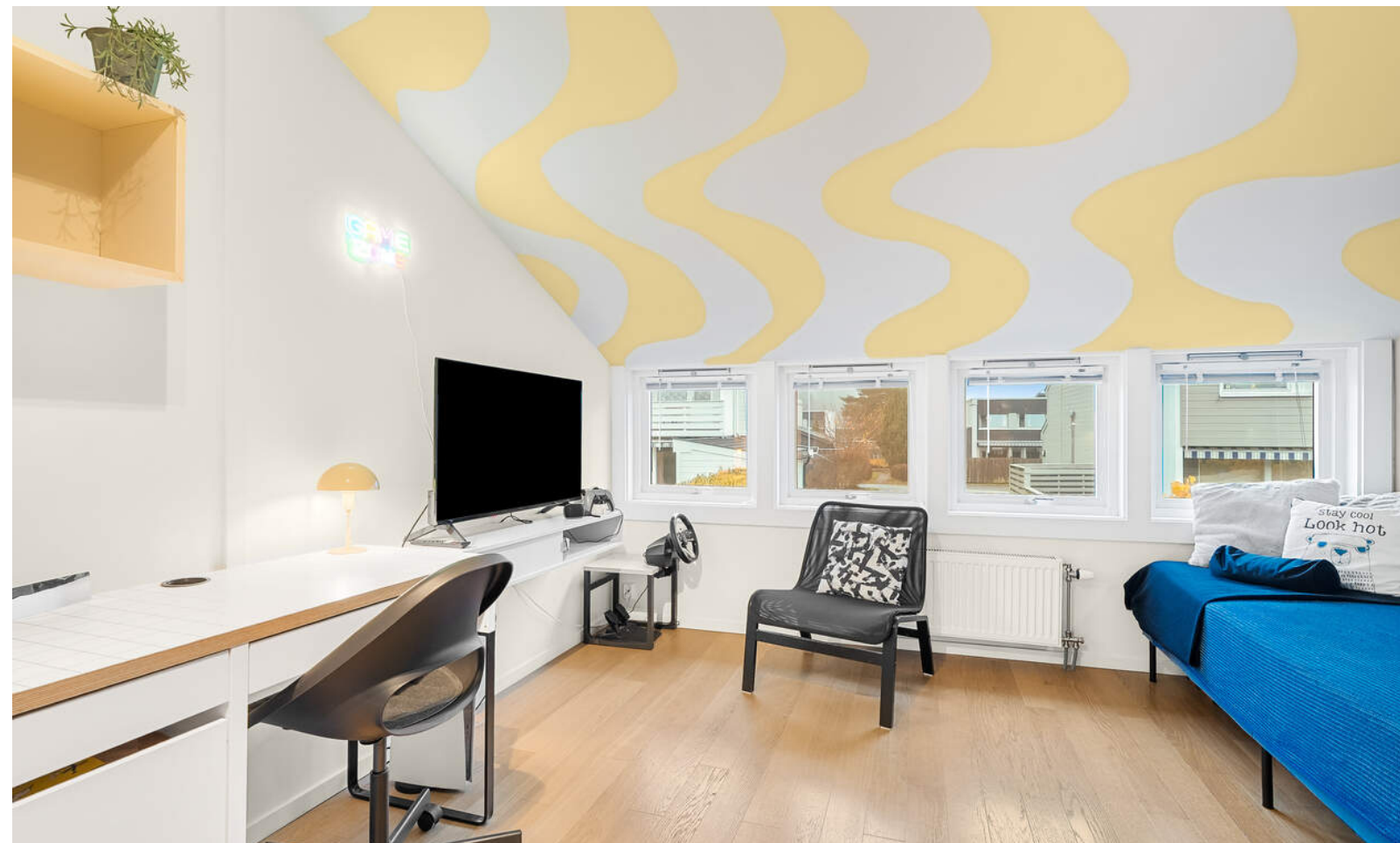


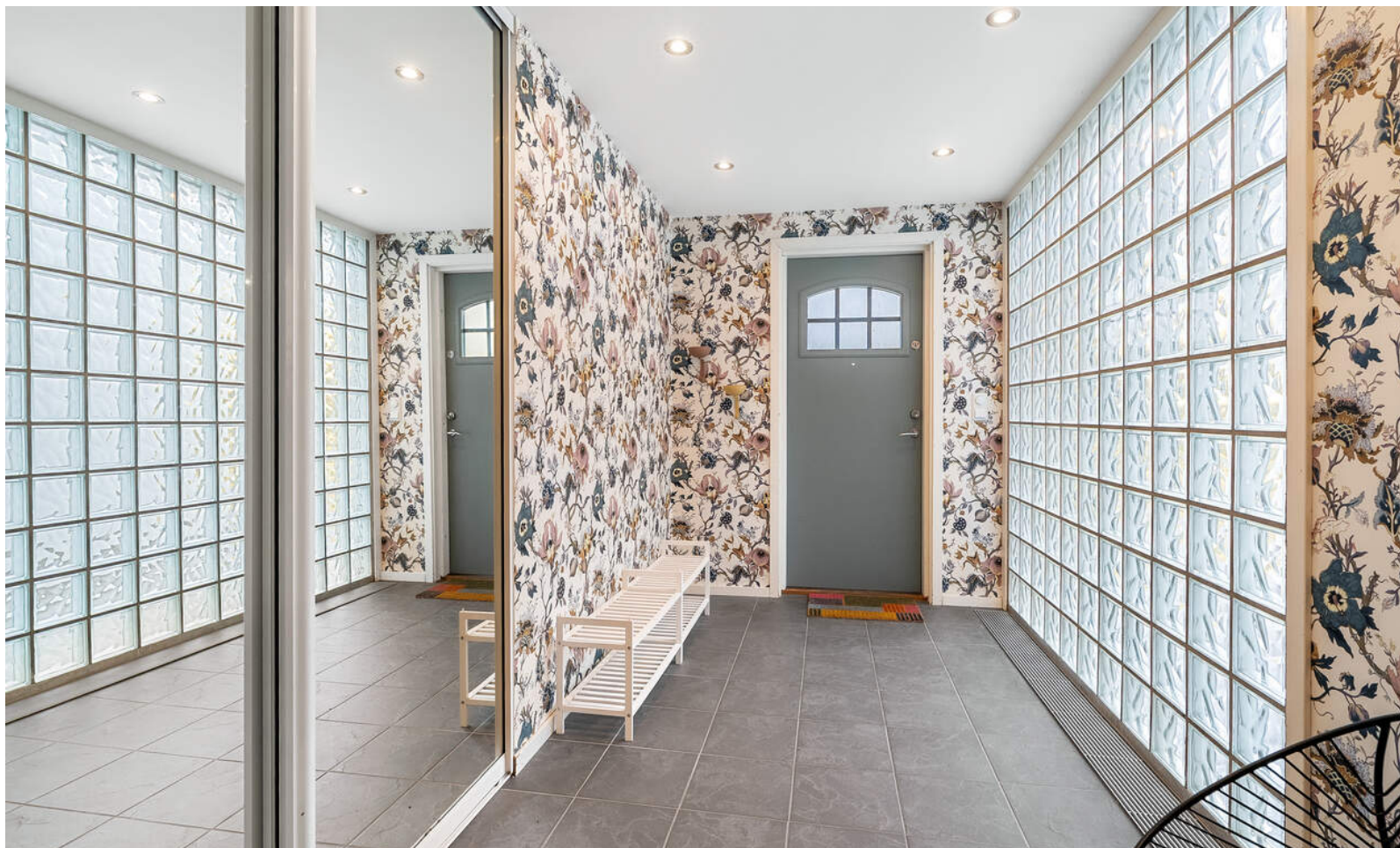
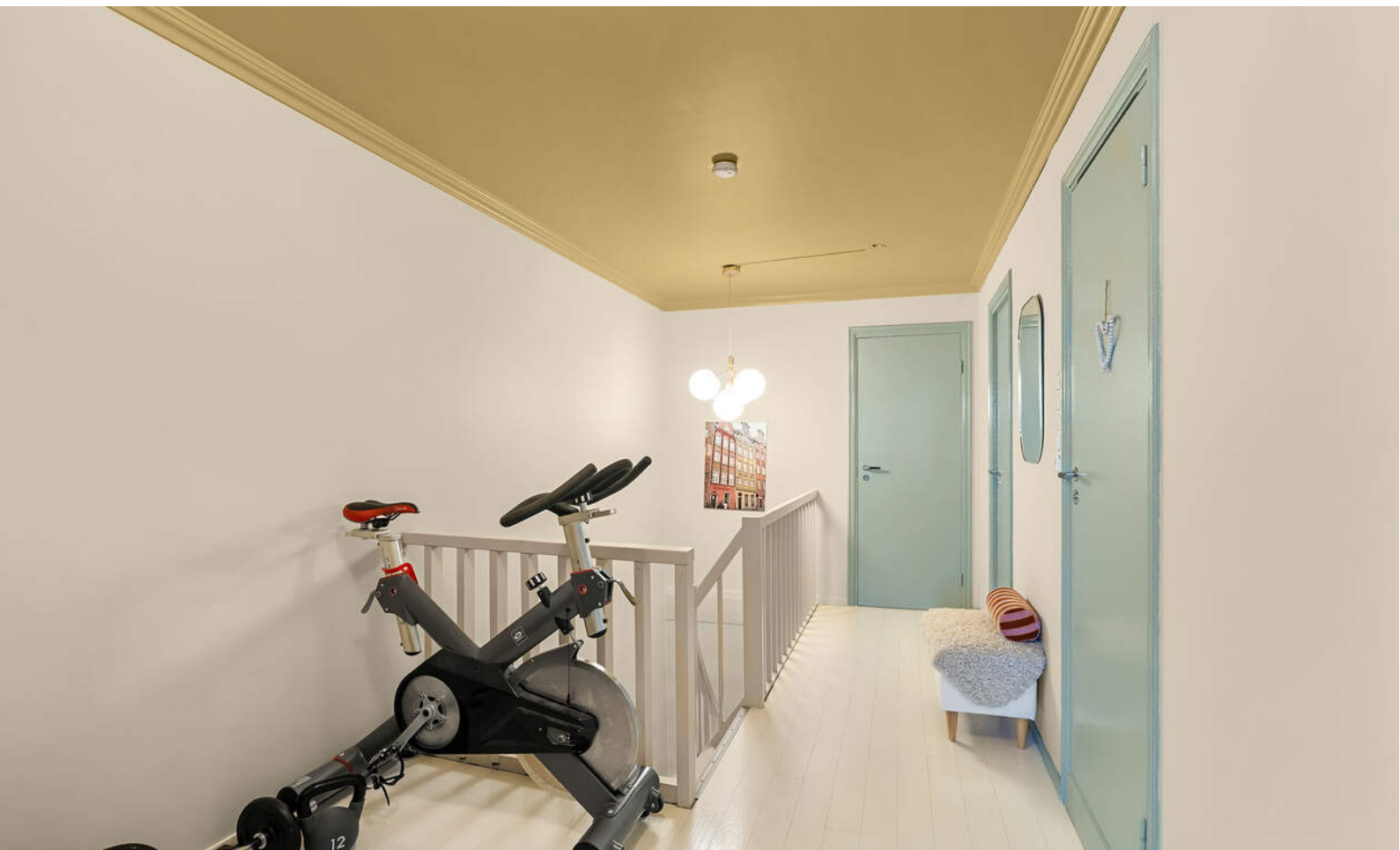






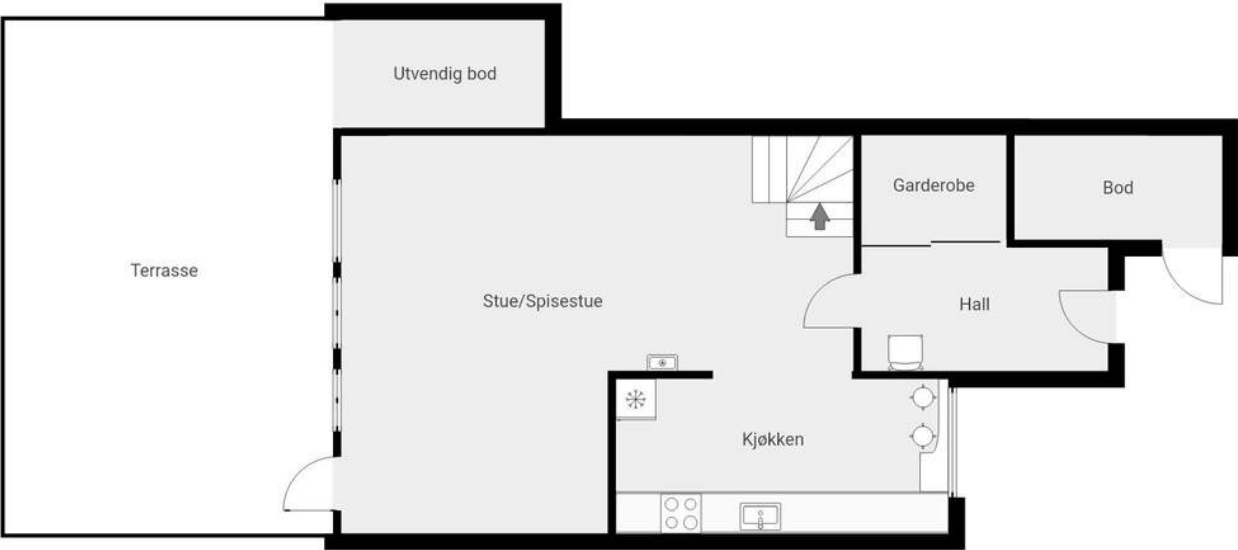
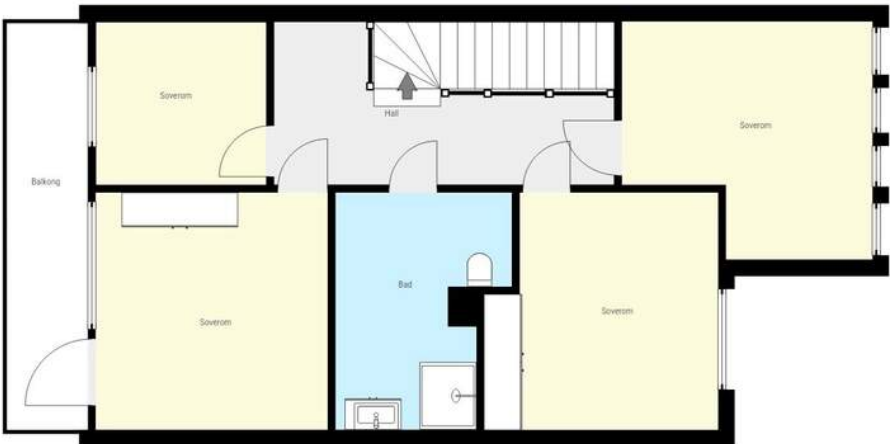








PLANTEGNINGER



PRAKTISK INFORMASJON

Byggemåte

Utvendig generelt:

Tilbygget del over inngangspartiet er tekket med betongtakstein. Tak/avløp forvaltes av sameiet. I følge eier er det om planlagt utskifting av taktekke. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning består av liggende bordkledning.Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med flatt tak. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Overbygget balkong i betong med adkomst fra soverom. Terrasse på terreng belagt med fliser.

Innvendig generelt:

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Fliser på gulv i entre. Veggene har tapet og malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Malt tretrapp. Malte glatte dører. Naturlig ventilasjon.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 12.11.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Rekkehuset går over to plan og består av følgende;

- etasje: stue, kjøkken og entré.
 - etasje: fire soverom, gang og bad.
- Bod med utvendig adkomst.
Garasjeplass.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 122 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm
- Totalt BRA: 127 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 47 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

- etasje:
 - Totalt BRA: 64 m²
 - BRA-i: 59 m²
 - BRA-e: 5 m²

- etasje:
 - Totalt BRA: 63 m²
 - BRA-i: 63 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

En gjennomgang av leilighetens rom:

- etasje:

Entreen gir et hyggelig førsteinntrykk og har en romslig utforming med god plass til klær og sko. Det er lagt solide fliser på gulvet, taket har downlightsbelysning og veggene har dekorativ tapetvegg kombinert med glassbyggerstein. Plassbygget skyvedørgarderober med speilfronter hvor alt av familiens ytterbekledning kan gjemmes bort. Praktisk innerdør med glassfelt mellom entreen og stue/kjøkken.

Stort og luftig allrom med naturlig soneinndeling. Rommet har

gulvbelegg, malt tak og malte vegger kombinert med tapet. I tillegg er det spiler på vindusveggen som skaper et stilig uttrykk. Godt med lysinnslipp og dør ut til uteplassen.

Kjøkkenet har glatte fronter, laminat benkeplate med kum og dekorative fliser på veggen. Videre er det vegghylle, flere vitrineskap og praktisk sitteplass ved vinduet. Utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp med ventilator over og ovn i riktig høyde.

2. etasje:

I 2. etasje ligger fire gode soverom, alle med god plass til seng, nattbord og garderober. Det største soverommet har også utgang til en egen balkong vendt mot solrike vest. Plassbygget skyvedørgarderober på flere av soverommene.

Mellom soverommene ligger et oppgradert og delikat bad. Badet har store, nye gulvfliser med varmekabler, veggfliser og malt tak med downlightsbelysning. Utstyrt med servant nedfelt i skuffeseksjon, speil med integrert belysning og dusjkabinett med regnfallsdusj. Videre er det veggmontert toalett og veggskap for ekstra oppbevaringsplass til baderomsartiklene. Nytt toalett, servant, speil og dusj fra 2022. Opplegg for vaskemaskin.

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger.

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik.
Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik.
Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik.

Tilstandsgrad 3:
- Etasjeskiller i 2. etasje: Det er målt høydeforskjeller og tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Bad: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fallforholdene på gulvet er ikke tilfredsstillende.

Tilstandsgrad 2:
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Dører: Terrassedør til balkong i 2 etg.tar i karmen og er vanskelig å lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Balkong/terrasse: Det er noe lokal bevegelse i enkelte fliser som gir behov for utbedring.
- Innvendige overflater: Stedvis ujevn dekning på maling, samt merker etter sparkling og flekking. Bom i enkelte fliser i entre.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk og åpninger mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er ikke synlig lekkasjesikring i skap. Det er observert korrosjonsspor/irr på eldre kobberør, samt uoversiktlig rørføring i sjakt.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.
- Elektrisk anlegg:
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Trepanelet er plassert svært nær terrenget.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Avtrekk på kjøkken: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Bad: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist sprekker i fliser. Veggflis nederst i hjørnet på høyre side av servanten har sprukket. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer. Membran kan ikke konstateres. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på evt membranløsningen og på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Se vedlagte tilstandsrapport der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.
Oppvarming
Fjernvarme fra TVSS med radiatorer i beboelsesrom. Vannbåren varme i gulv på deler av vindfang/gang. Varmekabler på badet. Elektrisk peis i stue.

De beboelsesrom som det ikke er vegg- eller fastmonterte varmekilder i ved visning, der vil dette heller ikke medfølge ved overtagelse.



Energimerking

Energimerke G og oppvarmingskarakter GRØNN.
For ytterligere informasjon se www.energimerking.no.
Komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Strømstøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

Notater

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 12 422 kvm, Eierform: Eiet tomt

Beliggenheten på enden gir ekstra gode lysforhold samt større uteplasser med svært gode solforhold. Utenfor stuen ligger en flott terrasse med fliser på dekket, busker rundt og markise som skjermer for solen ved behov. På siden er det bygget en terrasse med tredekke og takoverbygg. God plass til utelounge og grill.

Hyggelig inngangsparti på østsiden med tilliggende utebod.

BORETTSLAGET / ØKONOMI

Borettslaget

Borettslag: Overn Borettslag, Orgnr.: 948438380

Andelsnr.: 12

Forkjøpsrettgebyr: 8212

Andel fellesgjeld: 407347, Andel fellesformue: 6003,

Oppdatert pr: 05.11.2025

Forkjøpsrett: Ja. Vedtektsbestemt forkjøpsrett for beboere i brl, dernest andre medlemmer i boligbyggelaget.

Epost: overnborettslag@styrerommet.no

Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

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.

Borettslagets økonomi:

Regnskapet til borettslaget viste et positivt resultat på kr. 722 015,-

Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 101 717.

Det er bestemt at vinduer med lufteluker skal byttes i perioden som kommer. For denne boligen utgjør dette to vinduer.

Det må også på sikt gjennomføres større tiltak på takene.

Info fra selger: Fra januar 2026 vil fellesutgiftene økes med 100 kr for fyring og 385 kr for andre faste utgifter.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Forkjøpsrett

Vedtektsbestemt forkjøpsrett for beboere i borettslaget, dernest andre medlemmer i boligbyggelaget.

Forretningsfører

OBOS

Styregodkjenning

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.

Dyrehold

Det er kun tillatt med 1 hund eller 1 katt i hver bolig.

Kommunens regler for båndtvang må overholdes. Eier er ansvarlig for å rydde hagen fri for ekskrementer.

Forsikring

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer: SP436581

Eier må selv besørge forsikring som dekker innbo og løsøre.

Sikringsordning

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 968 611 per 31.12.23

Formuesverdi som sekundærbolig kr 3 874 442 per 31.12.23

Felleskostnader

Felleskostnader kr. 9 085,-

Felleskostnader inkluderer: renter og avdrag på fellesgjelden, utvendig forsikring, a-konto varmtvann og sentralfyring, drift og vedlikehold, forretningsførsel, snøbrøyting, grunnpakke på tv/internett, renovasjon.

Felleskostnadene er fordelt som følger;

Lån nr: 9820857687; IN lån 4 - Akonto renter - 1 262,26,-

Lån nr: 9820857686; IN lån 3 - Akonto renter - 182,36,-

Lån nr: 9820857687; IN lån 4 - Akonto avdrag - 1 104,20,-

Lån nr: 9820857686; IN lån 3 - Akonto avdrag - 327,00,-

Lån - 2 252,00,- (kr. 355,00 fra 01.12.2025)

Lån 1 - 183,00,-

Felleskostnader - 2 884,00,-

Fyring - 2 890,00,-

Info fra selger: Fra januar 2026 vil fellesutgiftene økes med 100 kr for fyring og 385 kr for andre faste utgifter.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr 05.11.25 kr 407 347,-

Andel fellesformue pr 31.12.24 kr. 6 003,-

Kjerneinformasjon

Lånevilkår

Borettslaget har 4 lån i DNB, to av lånene er IN lån. Avtalen mellom OBOS og borettslaget er ikke signert p.t. Det er ikke mulig å innfri på IN avtalen før denne avtalen er signert. Deretter er det mulig å nedbetale for begge IN lånene ved hovedforfall i mars og september.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208576844

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,12%

Restsaldo 3 106 998,00

Innfrielsesdato: 30.06.2055

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208576852

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,12%

Restsaldo 834 926,00

Innfrielsesdato: 30.08.2031

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208576860

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,12%

Restsaldo 2 357 698,00

Innfrielsesdato: 28.02.2034

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Ja

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208576879

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,12%

Restsaldo 7 900 493,00

Innfrielsesdato: 29.02.2040

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Ja

Faste løpende kostnader

Vannforbruk (vann og avløp) vil bli fakturerer hver 4.måned - da er utenom felleskostnader. Dette er en ny ordning i borettslaget, og faktisk beløp vites ikke pr i dag. Dette faktureres etter faktisk forbruk.

Strøm etter eget forbruk - selger opplyser om et årlig forbruk på 7000 kWh.

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.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 1978, samt midlertidig brukstillatelse på påbygg datert 2003 og 2004.

Utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 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.

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

Ifølge huseier er det foretatt måling av radon, og det er montert avtrekksvifte/kanal for radon.

Konsesjon

Ikke aktuelt for denne eiendommen.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Utdrag fra selgers egenerklæring:

- Det har vært observert rotter i borettslaget 1-2 ganger i 12 års perioden vi har bodd her. Det har blitt tatt hånd om og har aldri vært noe problem.
- Det ble utført målinger i vinterhalvåret for 5-6 år siden som viste noe høye verdier. Det er montert luftsystemer som har gjort at målingene nå er normale.
- Fra januar 2026 vil fellesutgiftene økes med 100 kr for fyring og 385 kr for andre faste utgifter. Det er også bestemt vinduer med lufteluker vil kunne byttes i perioden som kommer.
- Det ble en lekkasje fra taket i 2015. Det var etter arbeid med lufteluke på taket, som ikke var tettet godt nok. Arbeidet med utbedret og ikke vært noe som har skjedd etter det.
- Det var en liten lekkasje på et avløpsrør som ble byttet og ordnet.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens

grunnboksblad:”

1973/406055-2/90 Best. om vann/kloakkledn.

07.11.1973

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om generende virksomhet

Div. ledninger

Med flere bestemmelser

1979/402036-1/90 Best. om adkomstrett

23.03.1979

rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:148 Bnr:63

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse ved reguleringsplanen for Tranby II. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse

Andelsnr. 12 Orgnr. 948438380 i Lier kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Adkomst via offentlig gate, og gate som eies av borettslaget.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

4 450 000,- (Prisantydning)

407 347,- (Andel av fellesgjeld)

4 857 347,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)

545,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

8 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

10 250,- (Omkostninger totalt)

4 867 597,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon

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

Sikkerhetsstillelse

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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. Revisisjon 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.

Boligkjøperforsikring

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

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn

dette kan ikke formidles av megler.

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

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i

forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Morten Mundal
Gro Valen Brendemo

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse 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.

Salgsoppgave

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

Samarbeidspartnere

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

Informasjon om meglerforetaket

Drammen & Lier Eiendomsmegling AS
Org.nr. 931 803 328
Ansvarlig megler: Alexander Abelse

Boligselgerforsikring

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

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 45.000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.500,-, oppgjørshonorar kr. 6.500,-, kredittkostnad, grunnbok, e-signeringskost. kr 5.000,-, visninger kr. 3500,- , og markedsføringspakke kr. 21.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing, sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer etc.



VEDLEGG



Tilstandsrapport

- Rekkehus
- Roseveien 39 F, 3408 TRANBY
- LIER kommune
- gnr. 148, bnr. 146
- Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 12.11.2025 Rapportdato: 17.11.2025 Oppdragsnr.: 20064-1128 Referansenummer: LG1456

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, trykktesting, termografering og oppfølging av ditt byggeprosjekt.

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



Rapportansvarlig



Tom Gaathaug

Uavhengig Takstingeniør

tom@bbrgas.no

452 19 428



Oppdragsnr.: 20064-1128

Befaringsdato: 12.11.2025

Side: 2 av 25

Roseveien 39 F, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 146
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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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, anneks, 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20064-1128

Befaringsdato: 12.11.2025

Side: 3 av 25

Roseveien 39 F, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 146
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 tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Roseveien 39 F, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 146
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Beskrivelse av eiendommen

Tatt alderen i betraktning holder boligen en normal standard, men det er identifisert flere områder som krever reparasjoner, regelmessig tilsyn eller ytterligere undersøkelser. Effekten av disse forholdene varierer, og mens noen avvik er små nok til at de kan tolereres, møter de ikke nødvendigvis ideelle standarder.

Rekkehus - Byggeår: 1974

UTVENDIG

Taket er ikke kontrollert da det ikke er forsvarlige tilkomstmuligheter.

Tilbygget del over inngangspartiet er tekket med betongtakstein. Taket over inngangspartiet er besiktiget fra bakkenivå.

tak/avløp forvaltes av sameiet. I følge eier er det om planlagt utskifting av taktekke innen ca. 2
Boligen har et indre taknedløp. Sluket på taket er ikke kontrollert da det ikke er forsvarlig tilkomstmulighet. Tilbygget del har takrenner og nedløp av stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret.
Fasade/kledning består av liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med flatt tak.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Overbygget balkong i betong med adkomst fra soverom i 2 etg.
Terrasse på terreng belagt med fliser, med adkomst fra stue

INNVEDIG

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Fliser på gulv i entre.
Veggene har tapet og malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Ifølge huseier er det foretatt måling av radon, og det er montert avtrekksvifte/kanal for radon. Dokumentasjon er ikke fremlagt.
Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til mellom 4–34 mm/m ved dusjhjørnet. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Klemring/mansjett er ikke synlig i slukåpningen (kan være skjult, men dette er ikke verifisert).
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Garderobeskap på soverom tilstøtende bad ved dusj.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er eldre kobberør med overganger til PEX/fleks-slanger, ingen synlig fordelerskap/rør-i-rør, og åpne gjennomføringer
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert fjernvarme.
Fjernvarme fra TVSS med radiatorer i beboelsesrom. Vannbåren varme i gulv på deler av vindfang/gang.
Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i skyvedørsgarderobe i entre og inneholder overbelastningsvern, strømmåler, og fordelingskurser .
Boligen har røykvarsler og brannslukker-utstyr iht. forskriftskrav (Byggeforskrift 1985).

TOMTEFORHOLD

Byggeegropen er sannsynligvis bearbeidet med sprengsteinsfylling etter datidens byggeforskrifter.
Det finnes grunnmursplate synlig i terreng
Bygningen har betonggrunnmur.
Eiendommen er opparbeidet i flatt terreng.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av ukjent type
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Under befaringen har jeg ikke observert problemer med vanntrykket, og det er heller ikke opplyst om feil ved anlegget. På grunn av anleggets ukjente alder og tilstand, anbefales det å utføre en kamerainspeksjon for å kartlegge den faktiske tilstanden hvis det ikke kan fremlegges dokumentasjon på anlegget

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Rekkehus

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

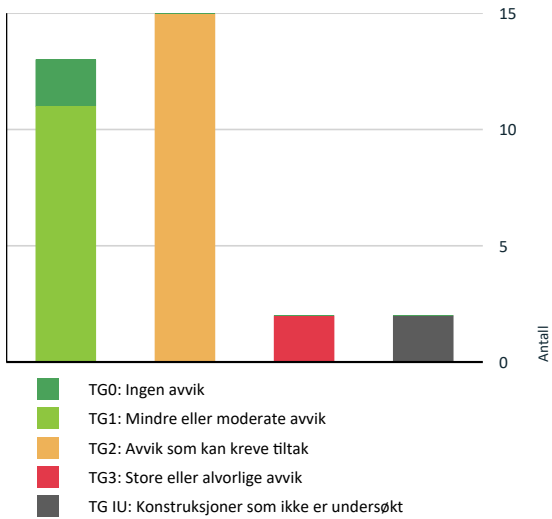
Roseveien 39 F, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 146
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



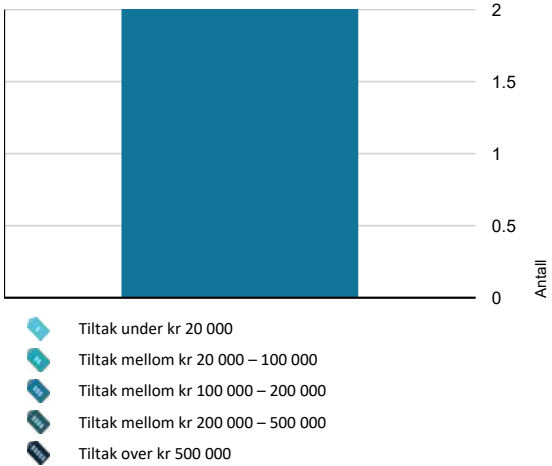
Sammendrag av boligens tilstand

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 er utarbeidet av uavhengig takstmann tilknyttet Norsk Takst. Der det er angitt i rapporten "ca.", "trolig", "senere" eller "nyere" ifb. fastsetting av ulike tidsangivelser, er dette for å belyse informasjonen om at det er foretatt tiltak eller utskiftning etter oppføringstidspunktet. Eksakte tidspunkt er ikke latt seg bringe på det rene og kan være feil.

Oppsummering av avvik

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

Rkkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille 2 etg
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er på soverom med balkong og i gangen målt høydeforskjell over 20 mm. innenfor en lengde på 2 meter, samt over 30 mm målt gjennom hele rommet. I øvrig del er det målt en høydeforskjell på mellom 10 og 20 mm innenfor rommenes lengde. Det er ikke registrert andre vesentlige skjevheter i selve bygningen, og gulvenes stivhet vurderes som normalt god med hensyn til bygningens alder. Det er ikke observert klare tegn på at de målte retningsavvikene har konstruksjonsmessig betydning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Fallforholdene på gulvet er ikke tilfredsstillende, noe som kan føre til at lekkasjevann renner til steder man ikke ønsker (utover gulvet). TG3 settes i henhold til NS3600

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 4 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekkning

Oppdragsnr.: 20064-1128

Befaringsdato: 12.11.2025

Side: 6 av 25

Roseveien 39 F, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 146
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

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

Takkonstruksjonen er et flatt, igjenbygget tak som ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det har derfor ikke vært mulig å foreta en vurdering av konstruksjonen utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er påvist spredte råteskader i kledningsbordene, særlig i nedre del av vegg. Skadene skyldes fuktopptrekk over tid som følge av mangelfullt eller utilstrekkelig vedlikehold.

Det er også mangelfull lufting i nedkant av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting tørker kledningen saktere etter regn, noe som kan føre til raskere fukt- og råteskader på kledningsbordene.

Kledningen er avsluttet med svært liten avstand ned mot terreng. I følge eier er utvendig vegg del av felles bygningsdeler som ivaretas og vedlikeholdes av sameiet.

Utvendig > Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedør til balkong i 2 etg.tar i karmen og er vanskelig å lukke.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er avvik:

Det er noe lokal bevegelse i enkelte fliser som gir behov for utbedring

Innvendig > Overflater

Det er avvik:

Stedvis ujevn dekning på maling, samt merker etter sparkling og flekking. Bom i enkelte fliser i entre

Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er avvik:

Det er ikke synlig lekkasjesikring i skap. Det er observert korrosjonsspor/irr på eldre kobberør, samt uoversiktlig rørføring i sjakt.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

- Når en installasjon har brukt mer enn halvparten av sin forventede brukstid, øker sannsynligheten for at den vil vise tegn til aldring, slitasje eller redusert funksjonalitet, noe som kan indikere behov for utbedring.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i skyvedørgarderobe i entre og inneholder overbelastningsvern, strømmåler, og fordelingskurser .

Tomteforhold > Fuksikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det finnes grunnmursplate synlig i terreng, men avslutning/topplst er ikke montert, og deler av platen fremstår som ujevne.

Tomteforhold > Terrengforhold

Oppdragsnr.: 20064-1128

Befaringsdato: 12.11.2025

Side: 7 av 25

Roseveien 39 F, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 146
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Det er avvik:
Trepanelet er plassert svært nær terrenget, noe som kan medføre økt risiko for fuktopptak og skader på treverket.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er påvist riss i flisfuger i våtsone.
Veggflis nederst i hjørnet på høyre side av servanten har sprukket.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
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.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
– Begrenset adkomst og mulighet for renhold i sluk på grunn av avløpsrør i åpningen.
– Skadet eller slitt slukinnsats.
– Membran og klemring er ikke synlig; FDV-dokumentasjon og samsvarserklæring mangler (byggeår 2009 oppgitt, men ikke dokumentert).
– For dårlig fall generelt, samt lav oppkant ved dør.

Oppdragsnr.: 20064-1128

Befaringsdato: 12.11.2025

Side: 8 av 25

Roseveien 39 F, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 146
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger registrert hos Eiendomsverdi.no

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men har likevel noen slitte overflater/konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2003	Tilbygg	Tilbygg bod/hall og nytt soverom
------	---------	----------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er ikke kontrollert da det ikke er forsvarlige tilkomstmuligheter.

Tilbygget del over inngangspartiet er tekket med betongtakstein. Taket over inngangspartiet er besiktiget fra bakkenivå.

tak/avløp forvaltes av sameiet. I følge eier er det om planlagt utskifting av taktekke innen ca. 2

Nedløp og beslag

Boligen har et indre taknedløp. Sluket på taket er ikke kontrollert da det ikke er forsvarlig tilkomstmulighet. Tilbygget del har takrenner og nedløp av stål.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning består av liggende bordkledning.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
 - Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
 - Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er påvist spredte råteskader i kledningsbordene, særlig i nedre del av veggen. Skadene skyldes fuktopptrekk over tid som følge av mangelfullt eller utilstrekkelig vedlikehold.

Det er også mangelfull lufting i nedkant av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting tørker kledningen saktere etter regn, noe som kan føre til raskere fukt- og råteskader på kledningsbordene.

Kledningen er avsluttet med svært liten avstand ned mot terreng. I følge eier er utvendig vegg del av felles bygningsdeler som ivaretas og vedlikeholdes av sameiet.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20064-1128

Befaringsdato: 12.11.2025

Side: 9 av 25

Roseveien 39 F, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 146
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Råteskadet kledning bør skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedkant av kledningen for å sikre god uttørring etter nedbør.

Kledningen bør avsluttes med tilstrekkelig avstand til terreng for å hindre fuktopptrekk og redusere risikoen for nye råteskader.

Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for videre råteutvikling, skader på veggkonstruksjonen og redusert levetid på fasaden.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med flatt tak.

Vurdering av avvik:

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

Takkonstruksjonen er et flatt, igjenbygget tak som ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det har derfor ikke vært mulig å foreta en vurdering av konstruksjonen utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

tak er en del av felles bygningsdeler som forvaltes av sameiet

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1993

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

I følge eier er det bestemt at vinduer m/lufteluker vil byttes i regi/kostnadsmessig gjennom borettslaget

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedør til balkong i 2 etg. tar i karmen og er vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak

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

Terrassedør til balkong i 2 etg må justeres.

Begge terrassedørene er noe værslitte i overflatene

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong i betong med adkomst fra soverom i 2 etg.

Terrasse på terreng belagt med fliser, med adkomst fra stue

Oppdragsnr.: 20064-1128

Befaringsdato: 12.11.2025

Side: 10 av 25

Roseveien 39 F, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 146
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe lokal bevegelse i enkelte fliser som gir behov for utbedring

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

åpne/mangelfulle fuger og lokal bevegelse gir behov for utbedring (reetablere bærelag/fall og fuger)

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Fliser på gulv i entre. Veggene har tapet og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis ujevn dekning på maling, samt merker etter sparkling og flekking.

Bom i enkelte fliser i entre

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene bør utbedres ved å male på nytt og eventuelt sparkle for å oppnå jevn dekning og et tilfredsstillende estetisk resultat.

Bom i enkelte fliser i entre bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å unngå at flisene løsner eller får ytterligere skader, noe som kan medføre økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid på gulvet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Etasjeskille 2 etg

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er på soverom med balkong og i gangen målt høydeforskjell over 20 mm. innenfor en lengde på 2 meter, samt over 30 mm målt gjennom hele rommet.

I øvrig del er det målt en høydeforskjell på mellom 10 og 20 mm innenfor rommenes lengde.

Det er ikke registrert andre vesentlige skjevheter i selve bygningen, og gulvenes stivhet vurderes som normalt god med hensyn til bygningens alder. Det er ikke observert klare tegn på at de målte retningsavvikene har konstruksjonsmessig betydning.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utbedring av høydeforskjellene dersom det oppstår ytterligere setninger eller dersom det skal gjennomføres større oppgraderinger av etasjeskillet.

Konsekvensen av å ikke utbedre er hovedsakelig kosmetisk, men det kan også påvirke brukervennlighet og komfort. Det er ikke indikasjoner på konstruksjonsmessige problemer per i dag.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Oppdragsnr.: 20064-1128

Befaringsdato: 12.11.2025

Side: 11 av 25

Roseveien 39 F, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 146
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport



TG 1 Radon

Ifølge huseier er det foretatt måling av radon, og det er montert avtrekksvifte/kanal for radon. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyde bør økes, og håndløper bør monteres på vegg for å ivareta sikkerheten og oppfylle dagens forskriftskrav. Åpninger mellom trinn og i rekkverk bør reduseres for å hindre risiko for fall eller at barn kan sette seg fast eller krype gjennom. Manglende tiltak kan medføre økt fare for personskade, spesielt for barn.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Oppdragsnr.: 20064-1128

Befaringsdato: 12.11.2025

Side: 12 av 25

Roseveien 39 F, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 146
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist riss i flisfuger i våtsonen. Veggflis nederst i hjørnet på høyre side av servanten har sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det er registrert riss i flisfuger, men det er ikke målt forhøyede fuktverdier ved overflatesøk og ingen fukt påvist ved hulltaking i vegg tilstøtende dusj. Ingen strakstiltak vurderes nødvendig nå.

Følg med og utbedre fuger dersom riss utvikler seg eller det oppstår fuktsymptomer.

Sprukket flis bør skiftes for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og skade på bygningsdeler.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til mellom 4–34 mm/m ved dusjhjørnet. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp lukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Fallforholdene på gulvet er ikke tilfredsstillende, noe som kan føre til at lekkasjevann renner til steder man ikke ønsker (utover gulvet). TG3 settes i henhold til NS3600

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- 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.

Oppdragsnr.: 20064-1128

Befaringsdato: 12.11.2025

Side: 13 av 25

Roseveien 39 F, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 146
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Norsk takst

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og økt høydeforskjell mellom sluk og dørterskel for å oppfylle forskriftskravene.

Manglende utbedring kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for vannskader på tilstøtende konstruksjoner og rom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Klemring/mansjett er ikke synlig i slukåpningen (kan være skjult, men dette er ikke verifisert).

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.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

– Begrenset adkomst og mulighet for renhold i sluk på grunn av avløpsrør i åpningen.
– Skadet eller slitt slukinnsats.
– Membran og klemring er ikke synlig; FDV-dokumentasjon og samsvarserklæring mangler (byggeår 2009 oppgitt, men ikke dokumentert).
– For dårlig fall generelt, samt lav oppkant ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Roseveien 39 F, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 146
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Norsk takst

Tilstandsrapport

Det bør etableres bedre tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Skadet eller slitt slukinnsats bør skiftes ut for å sikre funksjon og hindre lekkasjer.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og klemring, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen og økt risiko for fukttinntrengning.

For dårlig fall og lav oppkant ved dør bør utbedres for å hindre vannansamling og redusere risikoen for vannskader i tilstøtende rom.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Garderobeskap på soverom tilstøtende bad ved dusj. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, platetopp og stekeovn.

Roseveien 39 F, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 146
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens- og luktproblemer i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Det er eldre kobberør med overganger til PEX/fleks-slanger, ingen synlig fordelerskap/rør-i-rør, og åpne gjennomføringer

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlig lekkasjesikring i skap. Det er observert korrosjonsspor/irr på eldre kobberør, samt uoversiktlig rørføring i sjakt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tiltak:

Det bør etableres lekkasjesikring for å redusere risikoen for vannskader.

Korrosjon på kobberør og uoversiktlig rørføring kan føre til lekkasjer og vanskeliggjøre vedlikehold, noe som øker faren for følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre ufagmessig utførelse og åpne gjennomføringer, for å sikre anleggets funksjon og levetid.

TO 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

- Når en installasjon har brukt mer enn halvparten av sin forventede brukstid, øker sannsynligheten for at den vil vise tegn til aldring, slitasje eller redusert funksjonalitet, noe som kan indikere behov for utbedring.

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 20064-1128

Befaringsdato: 12.11.2025

Side: 16 av 25

Roseveien 39 F, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 146
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TO 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme.

Fjernvarme fra TVSS med radiatorer i beboelsesrom

TO 1 Vannbåren varme

Fjernvarme fra TVSS med radiatorer i beboelsesrom. Vannbåren varme i gulv på deler av vindfang/gang.

TO 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i skyvedørgarderobe i entre og inneholder overbelastningsvern, strømmåler, og fordelingskurser .

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2010

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Det kan skje - på kjøkkenet

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Oppdragsnr.: 20064-1128

Befaringsdato: 12.11.2025

Side: 17 av 25

Roseveien 39 F, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 146
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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 Det er opplyst at det er utført arbeider flere steder i boligen, og disse arbeidene er ikke dokumentert med samsvarserklæringer. På grunn av dette anbefales det å få en grundig gjennomgang av hele anlegget. Dette bør utføres av en kvalifisert elektrotakstmann eller en godkjent kontrollør.

Generell kommentar

Det understrekes at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse og derfor ikke har foretatt en full teknisk tilstandsvurdering. Vurderingen er basert på spørsmål stilt til eier om anlegget generelt, samt observasjoner av inntak og sikringsskap. Det kan være feil i installasjonen som ikke er avdekket på grunn av begrensningene ved inspeksjonen og mangelen på spesifikk elektrofaglig kompetanse. Det er på generelt grunnlag anbefalt med en gjennomgang av anlegget. Dette må utføres av en el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Kostnadsestimatet er satt som grunnlag for en utvidet kontroll av el.anlegget. Ved en eventuell utbedring vil de påløpe ekstra kostnader.

TO 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og brannslukker-utstyr iht. forskriftskrav (Byggeforkrift 1985).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegroppen er sannsynligvis bearbeidet med sprengsteinsfylling etter datidens byggeforskrifter.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Det finnes grunnmursplate synlig i terreng

Vurdering av avvik:

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

Det finnes grunnmursplate synlig i terreng, men avslutning/topplst er ikke montert, og deler av platen fremstår som ujevne.

Oppdragsnr.: 20064-1128

Befaringsdato: 12.11.2025

Side: 18 av 25

Roseveien 39 F, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 146
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres topplst på grunnmursplaten for å hindre at vann trenger inn bak platen og inn i grunnmuren.

Nedløp bør ledes bort fra grunnmuren med utkast eller tilkoblet ledning for å redusere risikoen for fuktskader.

Manglende tiltak kan føre til økt fare for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TO 2 Terrengforhold

Eiendommen er opparbeidet i flatt terreng.

Vurdering av avvik:

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

Trepanelet er plassert svært nær terrenget, noe som kan medføre økt risiko for fuktopptak og skader på treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

- Tiltak:

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren for å redusere risikoen for vannansamlinger og fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Trepanelet bør også beskyttes eller heves fra terrenget for å unngå økt fuktopptak og påfølgende skader på treverket. Manglende tiltak kan føre til råte, soppdannelse og redusert levetid for fasaden.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Under befaringen har jeg ikke observert problemer med vanntrykket, og det er heller ikke opplyst om feil ved anlegget. På grunn av anleggets ukjente alder og tilstand, anbefales det å utføre en kamerainspeksjon for å kartlegge den faktiske tilstanden hvis det ikke kan fremlegges dokumentasjon på anlegget

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 20064-1128

Befaringsdato: 12.11.2025

Side: 19 av 25

Roseveien 39 F, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 146
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

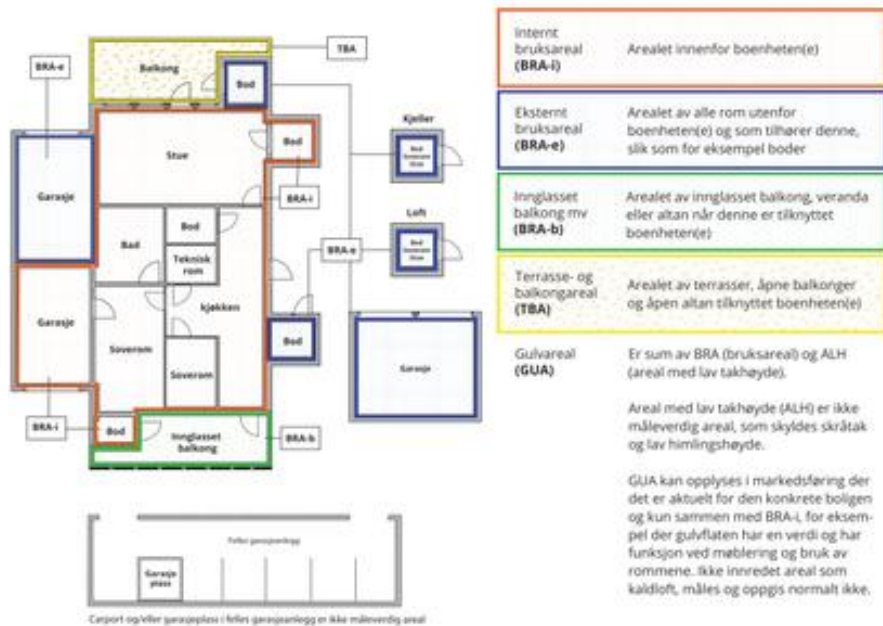
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20064-1128

Befaringsdato: 12.11.2025

Side: 20 av 25

Roseveien 39 F, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 146
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	59	5		64	41		64
2. Etasje	63			63	6	1	64
SUM	122	5			47	1	128
SUM BRA	127						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, kjøkken, entré	Bod	
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Rekkehus	122	5

Oppdragsnr.: 20064-1128

Befaringsdato: 12.11.2025

Side: 21 av 25

Roseveien 39 F, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 146
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2025	Tom Gaathaug	Takstingeniør
	Morten Mundal	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	148	146		0	12421.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Roseveien 39 F

Hjemmelshaver

Overn Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/OVERN BORETTSLAG	948438380			Brendemo Gro Valen, Mundal Morten

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
12	6 003 05.11.2025	407 347 05.11.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligfelt på Tranby i Lier. Boligfeltet har store opparbeidede grøntområder og lekeplass. Kort vei til servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

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

Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Det er flislagt markterrasse og treplattung foran huset og ved inngangspartiet er det belegningsstein

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.

Roseveien 39 F, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 146
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Egenerklæring

Roseveien 39F, 3408 TRANBY

10 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Roseveien 39F

Roseveien 39F

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2013

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Hele tiden siden kjøp i 2013

Har du kjennskap til feil / eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Mundal, Morten

Selger

Brendemo, Gro Valen

Forbehold

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

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

Side 1

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2022

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye fliser på gulvet. Nytt toalett og ny dusj m/batteri. Ny vask og nytt speil

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Majetic rør

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det ble en lekkasje fra taket i 2015. Det var etter arbeid med lufteluke på taket, som ikke var tettet godt nok. Arbeidet med utbedret og ikke vært noe som har skjedd etter det.

4I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2022

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Arbeid utført i regi av Borettslaget. Borettslaget har oversikt over arbeid og har fulgt det

Side 2

64

ROSEVEIEN 39F

PROAKTIV.NO

65



opp.

4.1.5Hvilket firma utførte jobben?
I regi av sameiet

4.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

- 5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8

Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 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, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
Det var en liten lekkasje på et avløpsrør som ble byttet og ordnet
- 13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 13.1.2

Årstall
2016



13.1.3Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Bytte av et avløpsrør/kobling

13.1.5Hvilket firma utførte jobben?
USBL

13.1.6Har 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
- 16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 16.1.2

Årstall
2023
- 16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
USBL har gjort utbedring i regi av Borettslaget
- 16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
USBL
- 16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

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 leiligheten?

☐ 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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært observert rotter i borettslaget 1-2 ganger i 12 års perioden vi har bodd her. Det har blitt tatt hånd om og har aldri vært noe problem.

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 leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ 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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Det ble utført målinger i vinterhalvåret for 5-6 år siden som viste noe høye verdier. Det er montert luftesystemer som har gjort at målingene nå er normale.

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Fra januar 2026 vil fellesutgiftene økes med 100 kr for fyring og 385 kr for andre faste utgifter. Det er også bestemt vinduer med lufteluker vil kunne byttes i perioden som kommer.

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 95556748

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Mundal, Morten	2025-11-10	Brendemo, Gro Valen	2025-11-12
Identification		Identification	
 bankID Mundal, Morten		 bankID Brendemo, Gro Valen	



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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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 henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være 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

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 Eiendomsmedling 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:

Roseveien 39F, 3408 TRANBY. Gnr. 148, bnr. 146, andelsnr. 12, org.nummer 948438380 i Overn Borettslag, oppdragsnr.: 106250226
Megler: Alexander Abelseth, mobil: 97 74 42 47, e-post: alexander.abelseth@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Alexander Abelseth

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler
97 74 42 47
alexander.abelseth@
proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand

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