

PROAKTIV



SYRINVEIEN 13B





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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TELEMARK

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

SYRINVEIEN 13B

Stor, gjennomgående 4-roms leilighet i Syrinveien 13B i attraktive Hallingstadskogen borettslag. Store, grønne fellesområder uten gjennomgangstrafikk i borettslaget.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Syrinveien 13B, 3408 TRANBY

Gnr./Bnr.: Gnr. 148, bnr. 105, i TRANBY kommune

Prisantydning: 3.850.000,-

Andel fellesgjeld: 88 482,-

Omkostninger: 9.990,-

Totalpris: 3.948.472,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1973

Rom/soverom: 4/3

BRA: 135 m²

BRA-i: 110 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Gjesteparkering på borettslagets tomt. Det kan være mulighet for leie av p-plass etter liste -her må styret kontaktes.

Tomt: 25832 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 7.915,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, styrehonorar, drift og vedlikehold, fyring, avdrag og renter felleslån, TV/internett, plass 068 m.m.

Energimerke: Energiklasse: Grønn G.

INNHold

2	4	8	11
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Terrasse	Gang
12	18	20	22
Stue/kjøkken	Bad og vaskerom	Soverom	Plantegning
24	26	28	34
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
75	78	79	
Budskjema	Leder/megler	Kontorets side	



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: TRANBY / Område: Tranby

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

Beliggenhet

Leiligheten i Syrinveien 13B ligger i de populære blokkene sentralt på Tranby. Her bor du i et barnevennlig nabolag, hvor grønne omgivelser og et trygt miljø danner rammen rundt hverdagen. Matbutikk, barnehage, skole og kollektivtransport ligger i gangavstand. I tillegg er det kort vei til større knutepunkter som Lier toppen senter, Drammen og Asker via E18, noe som gjør området ideelt også for pendlere.

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



OFFENTLIG TRANSPORT

Tranbylia Linje 71, 72, 169	5 min 0.4 km
Lier stasjon Linje L1, R13	12 min 7.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 2 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Tranby PostNord	3 min 0.2 km
Kiwi Ringveien Tranby	20 min

VARER/TJENESTER

Liertoppen Kjøpesenter	7 min
Apotek 1 Lier toppen	7 min

SPORT

Tranbyhallen Aktivitetshall	3 min 0.2 km
Tranby idrettspark Fotball, isbane	5 min 0.4 km
Feel24 Tranby	14 min
Actic Lier toppen	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Joseph Kellens Vei 11 tjenestebiler - Li...	7 min
---	-------



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.lier.kommune.no> og/eller <https://www.lieril.no>.

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

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.

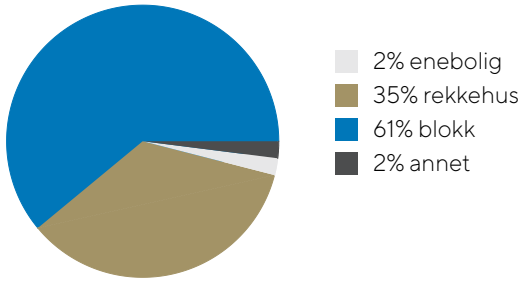
Det er også kort vei til Liertoppen kjøpesenter og Bauhaus.

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

Bebyggelse
Området består av varierende bebyggelse med lavblokker og småhus.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

BOLIGMASSE



SKOLER

Hallingstad skole (1-7 kl.) 232 elever, 15 klasser	2 min 0.2 km
Hennummarka skole (1-7 kl.) 264 elever, 19 klasser	20 min 1.6 km
Tranby skole (8-10 kl.) 326 elever, 24 klasser	2 min 0.2 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	14 min 10.1 km
Lier videregående skole 550 elever	14 min 10.5 km

BARNEHAGER

Tranby andelsbarnehage (1-5 år) 85 barn	3 min 0.2 km
Gunnersbråtan barnehage (1-5 år) 55 barn	17 min 1.4 km
Hennummarka barnehage (1-5 år) 64 barn	20 min 1.6 km





INNGLASSET
TERRASSE PÅ HELE
24 KVM



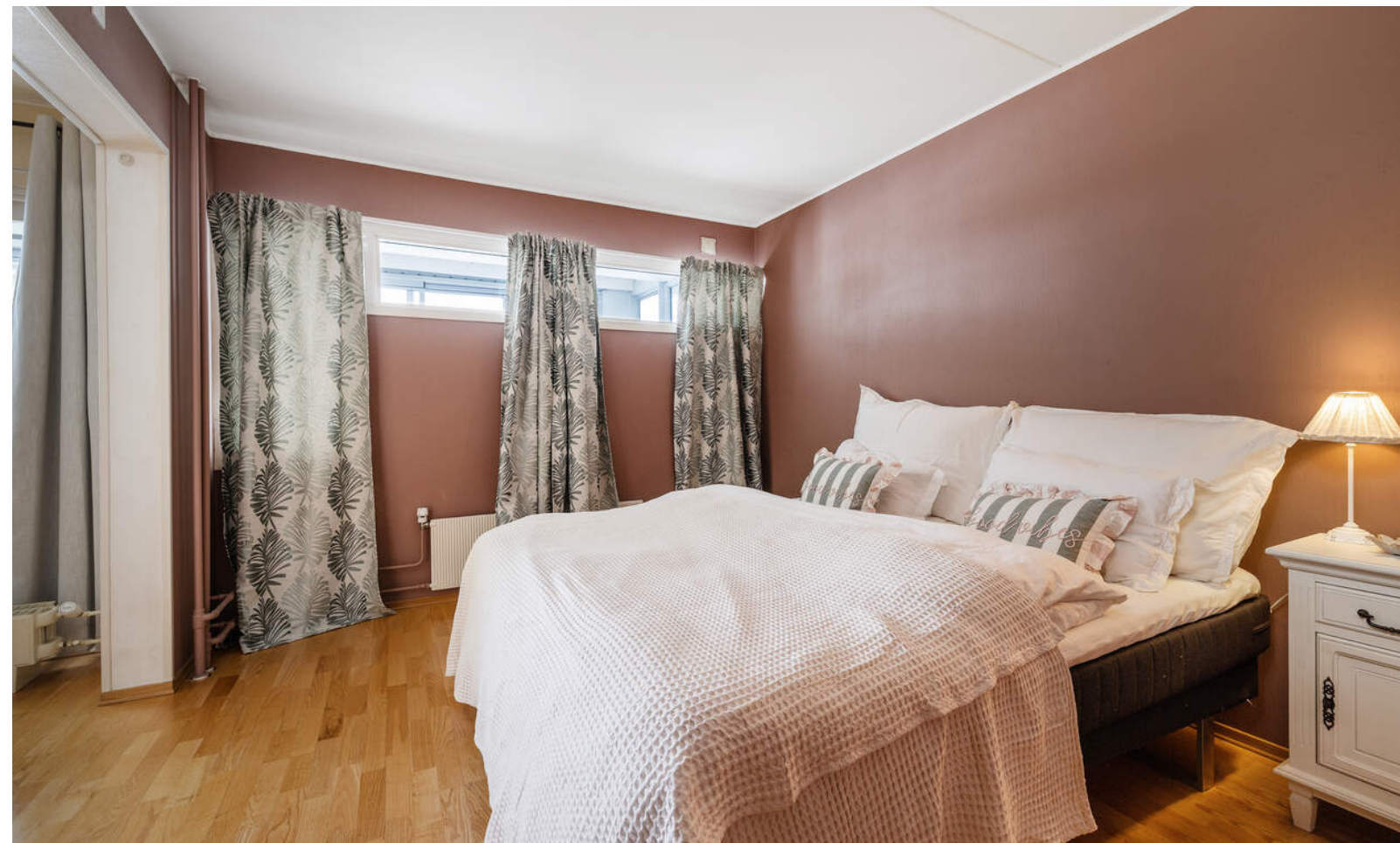


Velkommen inn





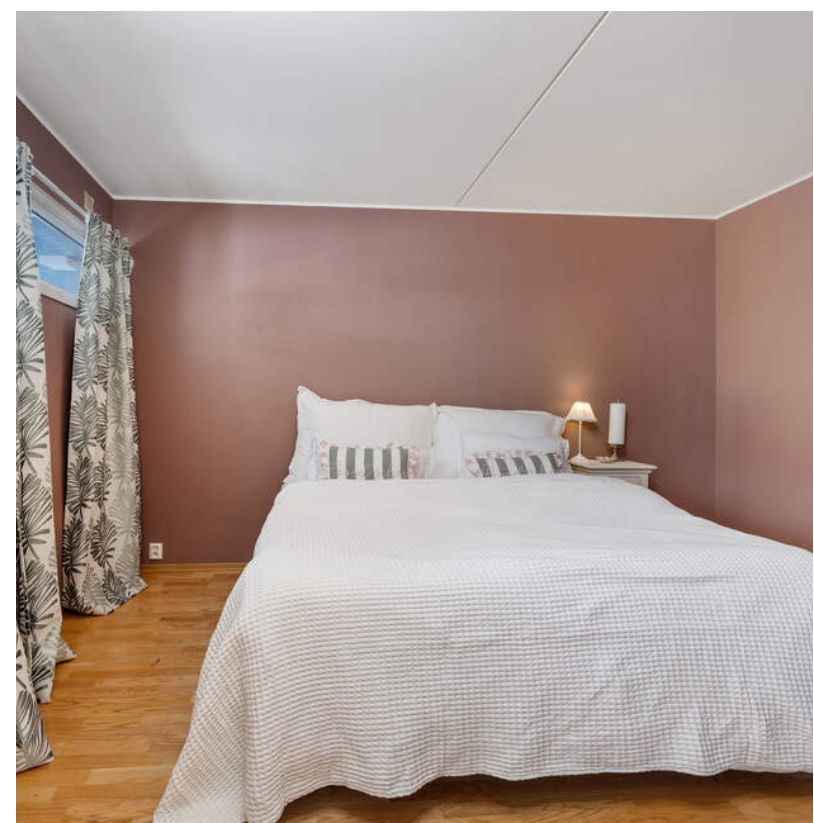




KJØKKEN I EGEN
SONE



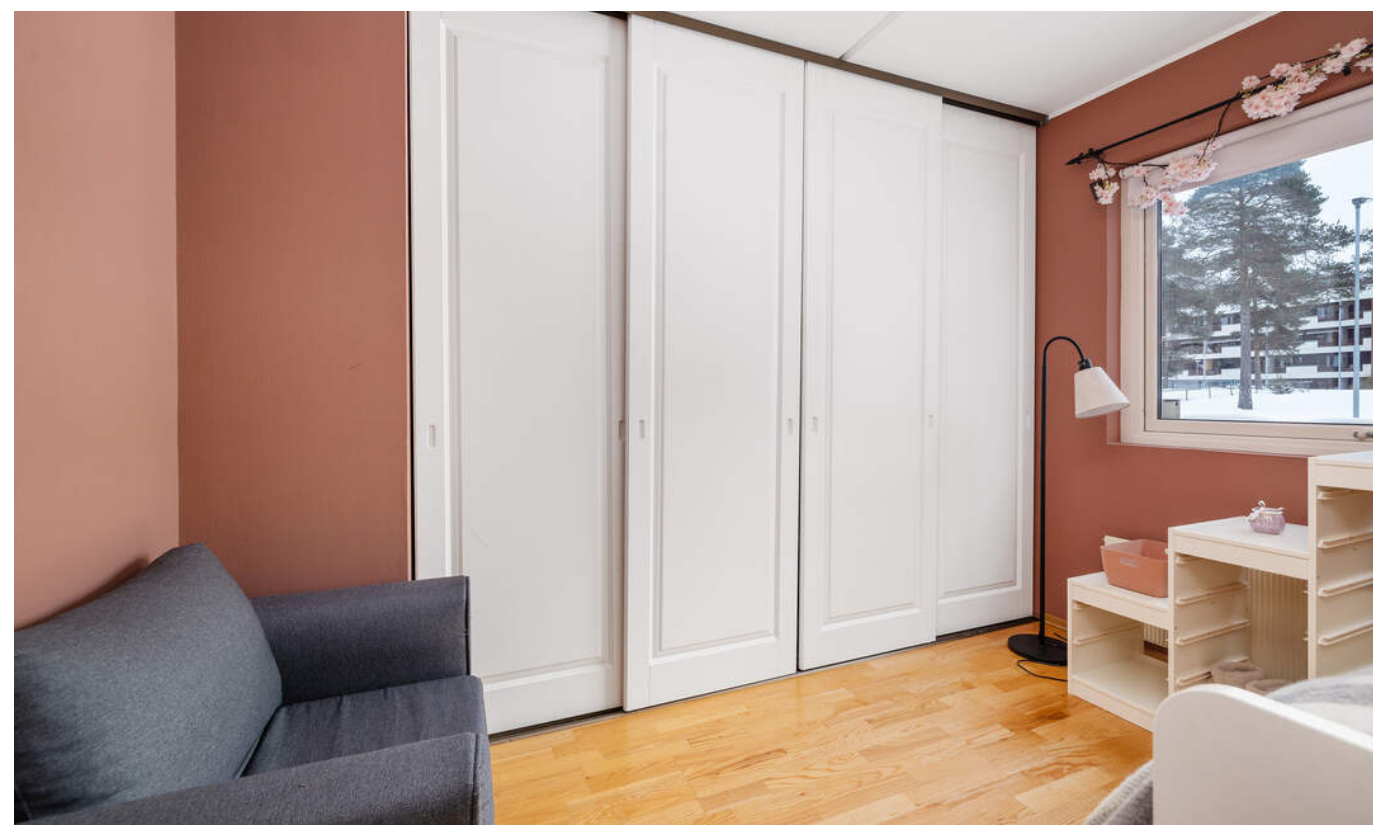
TV-STUE



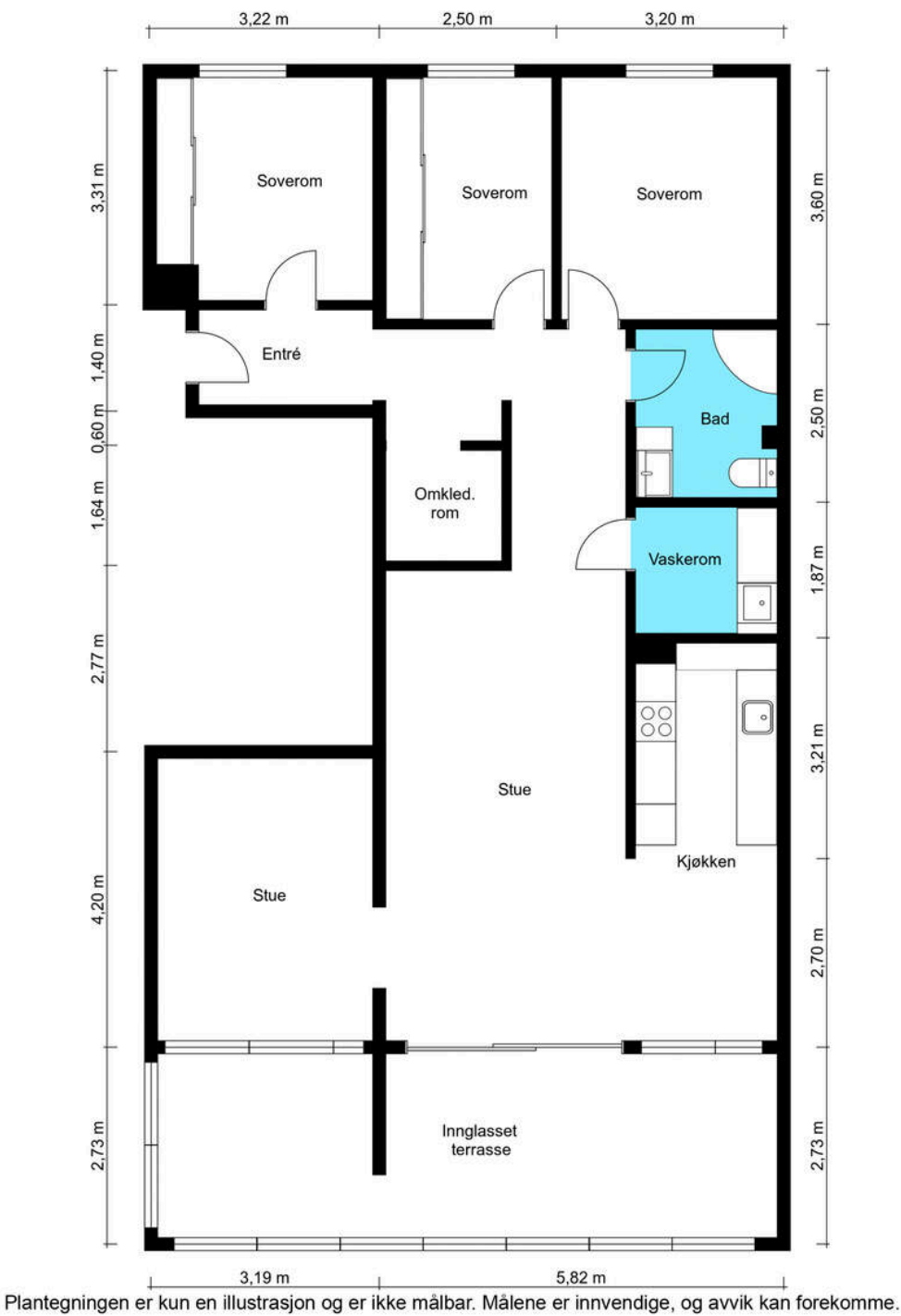


BAD OG SEPARAT
VASKEROM





PLANTEGNING



PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Gjesteparkering på borettslagets tomt. Det kan være mulighet for leie av p-plass etter liste -her må styret kontaktes.

Tomtestørrelse

25 832 m²

Beskrivelse av tomt

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

Leiligheten har en innglasset terrasse på bakkeplan med utgang via bred skyvedør fra stue/kjøkken. Uteplassen har fliser på dekket, markise, stikkontakt og vinduer som kan skyves helt opp. Romslig størrelse på hele 24 kvm med plass til lounge og sittegruppe.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

TILSTANDSGRADER :

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

Boligen har fått følgende TG3:

- Bad: Det er målt motfall i rommet (TG 3). Dersom en lekkasje oppstår, kan avviket føre til en fuktskade. Forholdet bør derfor utbedres.

Boligen har fått følgende TG2:

- Vinduer og dører: Mer enn halvparten av forventet levetid har passert og har bruksslitasje.
- Innglasset terrasse: Det er registrert slitasje på konstruksjonen.
- Bad: Riss er observert i flisefuger. Konstruksjonen (overflater) har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Det er skrueshull i veggene som ikke er tettet. Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Det er mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer. Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
- Vaskerom: Konstruksjonen (overflater) har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Det er mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer. Membranen, sluk og armaturer har passert halvparten av forventet levetid.
- Kjøkken: Innredningen er eldre og viser normal bruksslitasje.
- Vannledninger: Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
- Vannbåren varme: Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Overflater: Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

Utvendig generelt:

Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med plater. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking. Terrasseskyvedøren er produsert i 2002.

Innvendig generelt:

Gulv med parkett. Vegger med sparklet/pussede og malte overflater.

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

Bygningssakskyndig

Martin Sjønnesen med befae

Bygningssakskyndiges befaringsdato

Mandag, 2. februar 2026

Sammendrag selgers egenerklæring

- Det er blitt skiftet rør i taket på bad pga vannlekkasje hos naboen over. Det har blitt skiftet rør på vaskerom pga vannlekkasje. 2025.
- Det var sammenheng mellom fukt på en plass i garasjen i underetasje og vaskerommet.
- Da fagfolk skulle borre i leiligheten over denne så kappet de ved et uhell strømmen til vaskemaskinen på vaskerom. Da de skulle fikse dette i leiligheten så borret de igjen ved et uhell i en ledning i veggene som gikk til internett.
- De fikset strøm til vaskemaskin og ledning til internett. 2025.
- Planer om å bygge Tranby arena på sikt.

Oppvarming

- Varmekabler på badet.
- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

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

Selger har ikke bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris.

PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og består av entré, kjøkken, tre soverom, to stuer, bad og vaskerom. Innglasset terrasse utenfor. En ekstern bod/skap medfølger.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 110 kvm
BRA-e: 1 kvm
BRA-b: 24 kvm
Total BRA: 135 kvm

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

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

Standard

En gjennomgang av leilighetens rom:

Entré:

Romslig entré og gang med gode oppbevaringsløsninger. I tilknytning ligger også et omkleddingsrom som skaper en fin orden i hverdagen. Overflater med parkett på gulvet og malte flater i en mørk blånyanse. I mellomgangen er det også plass til f.eks. kontorpult, noe som gir gode rammer for hjemmearbeid.

Stue og TV-stue:

Stue med lyse overflater, parkettgulv og store vinduer som sikrer gode lysforhold. Her er det også bred skyvedør i glass ut til terrassen. Plass til sofagruppe og mediemøblement, samt et spisebord nærmere kjøkkensonen. Tilliggende TV-stue med vinduer ut mot terrassen.

Kjøkken:

Kjøkken med innredning langs tre sider. Lys, slett innredning fra JKE Design med mye skap- og skuffeplass. Videre er det fliser over laminat benkeplate og dobbel kum i rustfritt stål. Det er opplegg for oppvaskmaskin, samt integrert ovn og platetopp.

Bad og vaskerom:

Flislagt baderom med varme i gulvet. Badet har gulvstående toalett, dusjkabinett med regnfallsdusj og servant med skap og speil. Innmurt speil bak døren.

Vegg i vegg med badet ligger et separat vaskerom med vinylbelegg på gulvet og malt strie på veggene. Det er opplegg for vask/tørk som kan plasseres i høyden, samt innredning med utslagskum.

Soverom:

Leiligheten har tre soverom med adkomst fra gangen. Alle rommene har plass til seng, nattbord og garderobeskap.

Energimerke

Grønn G



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Om borettslaget

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

Vasking av oppgangene utføres av et renholdsfirma 1 gang pr.uke. Beboerne bør bidra etter evne når styret innkaller til felles dugnad.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024 viser et negativt driftsresultat på kr. -1 614 779,- og et negativt årsresultat på kr. -1 945 899,-. Disponible midler pr. 31.12.2024 var kr. 5 538 147,- og sum egenkapital var kr. 36 691 313,-

Forkjøpsrett

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

Forretningsfører

Boligbyggelaget usbl

Styregodkjennelse

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

Dyrehold

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

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 152181425, EIKA BOLIGKREDITT AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.01.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 115
Saldo per 23.01.2026: 9 365 107
Andel av saldo: 48 136
Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 31.07.2035)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 23518187201, EIKA BOLIGKREDITT AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.01.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 346
Saldo per 23.01.2026: 6 200 464
Andel av saldo: 40 346
Første termin/første avdrag: 30.11.2024 (siste termin 31.10.2054)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring NUF
PolisenummerSP3349245

Sikringsordning

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

Formuesverdi primær

1.015.394,- pr. 2024.

Formuesverdi sekundær

4.061.575,- pr. 2024.

Felleskostnader:

Kr. 7915,- pr. mnd.
Kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, styrehonorar, drift og vedlikehold, fyring, avdrag og renter felleslån, TV/internett, plass 068 m.m.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld: kr. 88482,- pr. 23.01.26
Andel fellesformue: kr. 61 946,- pr. 31.12.24

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. på følgende faste løpende kostnader:
Felleskostnader - kr. 7915,- pr. mnd.
Strøm etter forbruk.
Innboforsikring etter egen avtale.

Ovenstående er basert på nåværende eiere senere års forbruk og utgifter. Dette vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Alle kjøpere må være medlem av Usbl.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3312/148/105:
16.08.1973 - Dokumentnr: 404360 - Best. om vann/kloakkledn. Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Div. ledninger
Med flere bestemmelser

12.10.1973 - Dokumentnr: 405504 - Erklæring/avtale rett til alminnelig benyttelse av gang og sykkelferdsel på eiendommens stikkveier og turveier, ikke motorisert ferdsel. Med flere bestemmelser

01.04.1974 - Dokumentnr: 402004 - Erklæring/avtale SAMEIEAVTALE
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
BEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
BEST. OM GARASJE / PARK. PL.

13.10.1976 - Dokumentnr: 406940 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:3312 Gnr:148 Bnr:166
rett til gjesteparkering, samt rett til oppføring av garasje samt plikt til å delta i opparbeidelse av parkeringsplass. Rett for bnr. 105 til gjesteparkering
Med flere bestemmelser

08.12.1976 - Dokumentnr: 408209 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:3312 Gnr:148 Bnr:166
Bestemmelse om tilfluktsrom

10.07.1978 - Dokumentnr: 404257 - Rettighet
Rettighetshaver: Bratrom Borettslag
Org.nr: 948 275 031
LEIEAVTALE
VEDR 29 BILOPPSTILLINGSPLASSER. NOK 60 PR MND PR
BILOPPST PLASS

16.03.1973 - Dokumentnr: 801383 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3312 Gnr:148 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 938262 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:0626 Gnr:148 Bnr:105

01.01.2024 - Dokumentnr: 459113 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:3049 Gnr:148 Bnr:105

13.10.1976 - Dokumentnr: 406940 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3312 Gnr:148 Bnr:166
rett til gjesteparkering og oppføring av garasje samt plikt
for denne eiendoms eier til å delta i opparbeidelse av plassen

Regulerings- og arealplaner

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

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å
gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne
dokumenteres.

Adgang til utleie

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.

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER

Estimert totalpris inkl. omk.

3.938.482,-

Omk. kjøper beskrivelse

3 850 000,00 (Prisantydning)
88 482,00 (Andel av fellesgjeld)

3 938 482,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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

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

3 939 572,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))
3 948 472,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut
fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om
endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal
således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt
for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må
kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter
overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje
og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva
kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og
selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom
partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for
kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av
avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av
om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere
beskrevet nedenfor.

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom
den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller
det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§
3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det
kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig
tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme
gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger
om eiendommen.

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det
virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil
uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.
Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom
det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal,
forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Maren Midtgarden Syversen

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.500,-, oppgjørshonorar kr. 6.950,-, kredittkostnad, grunnbok, e-signeringskost. kr 5.000,-, Visning pr. stk./ pr. time kr 3.950, og markedsføringspakke kr. 19.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing, sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer etc.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere 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.

Samarbeidspartnere

Alle kjøpere må være medlem av Usbl. Medlemsskapet koster kr. 300,- per person.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

Drammen & Lier Eiendomsmegling AS
Org.nr. 931803328
Ansvarlig megler: Fredrik Engebråten

Dato salgsoppgave
13.2.2026

VEDLEGG

Tilstandsrapport



Syrinveien 13 B, 3408 TRANBY

LIER kommune

gnr. 148, bnr. 105

Andelsnummer 163

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 13.02.2026

Oppdragsnr.: 22424-1359

Referansenummer: AI1761

Foretak: BOLIGKONSULT AS



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

Boligkonsult AS

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



Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

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



Syrinveien 13 B, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Syrinveien 13 B, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk 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 ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Syrinveien 13 B, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med plater.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Varmekabler i bad.
- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

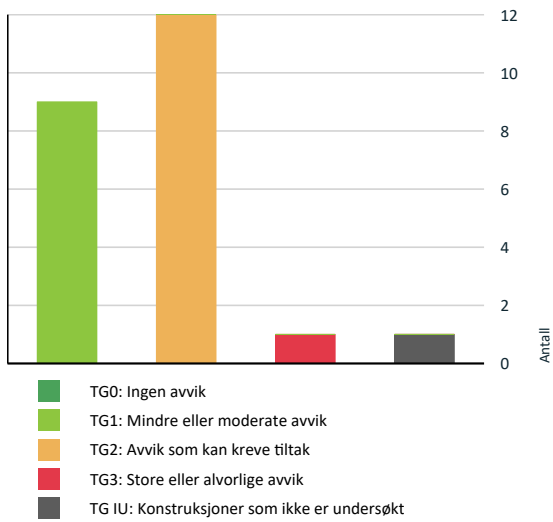
Syrinveien 13 B, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

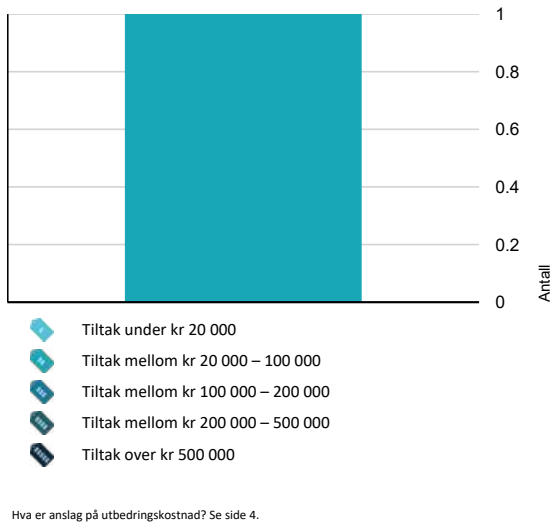


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22424-1359

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 6 av 21

Syrinveien 13 B, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1973

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass, produsert i 1973, 2001 og 2003.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utsifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking. Terrasseskyvedøren er produsert i 2002.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utsifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset terrasse i betong- og metallkonstruksjon med skyveglass, målt til ca. 23 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggt teknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggtykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen lenger ned i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

INNSENDIG

Oppdragsnr.: 22424-1359

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 7 av 21

Syrinveien 13 B, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,44 meter, målt i stue.

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

1 TG 1 Innvendige dører

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er av ukjent alder, fremstår eldre.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

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

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Riss er observert i flisefuger.
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterte skader.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Det er skruerull i veggen som ikke er tettet.
Åpne hull kan trekke inn vann og skade veggen. Hullene bør tettes forsvarlig.

1. ETASJE > BAD

1 TG 3 Overflater Gulv

Oppdragsnr.: 22424-1359

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 8 av 21

Syrinveien 13 B, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger.
Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Det er målt motfall i rommet (TG 3). Dersom en lekkasje oppstår, kan avviket føre til en fuktskade. Forholdet bør derfor utbedres.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Estimater er gitt basert på utbedring av fallforhold på gulvet. Estimater er veiledende og må ikke forveksles med et tilbud, og faktiske kostnader kan variere med tanke på omfang av arbeider og valg av materialer/løsninger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

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

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer.
Dette kan øke muligheten for at fukt trenger inn i konstruksjonen om gjennomføringer utsettes for fukt.

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over servant.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusjkabinett.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Oppdragsnr.: 22424-1359

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 9 av 21

Syrinveien 13 B, 3408 TRANBY Gnr 148 - Bnr 105 3312 LIER	BOLIGKONSULT AS Hagen Johansens vei 12 1406 SKI	
Tilstandsrapport		
1. ETASJE > BAD		
TG 1 Ventilasjon		
Avtrekk: Mekanisk avtrekk. Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørblandet.		
Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.		
1. ETASJE > BAD		
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom		
Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.		
Måleresultat: Under 6 vektprosent.		
Tilstandsgrad 1 er satt, da målingen og inspeksjonen i ved hullet ikke avdekket fuktskader.		
1. ETASJE > VASKEROM		
Generell		
Rommet er av ukjent alder, fremstår eldre. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.		
Rommet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vannnett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.		
1. ETASJE > VASKEROM		
TG 2 Overflater vegger og himling		
Vegger: Malt strie. Himling: Slette overflater.		
Vurdering av avvik: • Det er avvik: - Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.		
1. ETASJE > VASKEROM		
TG 2 Overflater Gulv		
Gulv: Vinylbelegg.		
Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.		
Oppdragsnr.: 22424-1359	Befaringsdato: 02.02.2026	Side: 10 av 21

Syrinveien 13 B, 3408 TRANBY Gnr 148 - Bnr 105 3312 LIER	BOLIGKONSULT AS Hagen Johansens vei 12 1406 SKI	
Tilstandsrapport		
Det er hørt etter knirk i gulvet. Knirk kan likevel variere med temperatur, fuktighet og bruk, og vil ikke alltid kunne oppdages.		
For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.		
Vurdering av avvik: • Det er avvik: - Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.		
1. ETASJE > VASKEROM		
TG 2 Sluk, membran og tettesjikt		
Sluket er i støpejern. Belegget er klemt i sluket.		
Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.		
Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.		
Vurdering av avvik: • Det er avvik: - Det er mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer. Dette kan øke muligheten for at fukt trenger inn i konstruksjonen om gjennomføringer utsettes for fukt.		
- Membranen har passert halvparten av forventet levetid. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.		
- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.		
1. ETASJE > VASKEROM		
TG 2 Sanitærutstyr og innredning		
Innredning: Skap med glatte fronter. Laminat benkeplate. Sanitærutstyr: Kum av stål og opplegg for vaskemaskin.		
Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.		
Vurdering av avvik: • Det er avvik: - Armaturer har passert halvparten av forventet levetid. Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.		
1. ETASJE > VASKEROM		
TG 1 Ventilasjon		
Avtrekk: Mekanisk avtrekk. Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørblandet.		
Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er		
Oppdragsnr.: 22424-1359	Befaringsdato: 02.02.2026	Side: 11 av 21

Syrinveien 13 B, 3408 TRANBY Gnr 148 - Bnr 105 3312 LIER	BOLIGKONSULT AS Hagen Johansens vei 12 1406 SKI	
Tilstandsrapport		
ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.		
1. ETASJE > VASKEROM		
1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom		
Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.		
Måleresultat: Under 6 vektprosent.		
Tilstandsgrad 1 er satt, da målingen og inspeksjonen i ved hullet ikke avdekket fuktskader.		
KJØKKEN		
1. ETASJE > KJØKKEN		
1 TO 2 Overflater og innredning		
Alder på innredning: Ukjent. Produsent innredning: JKE Design.		
Innredning: - Kjøkkeninnredning med glatte fronter. - Laminat benkeplate. - Nedfelt kum i rustfritt stål.		
Integreerte hvitevarer: - Stekeovn. - Platetopp. - Oppvaskmaskin.		
Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.		
Vurdering av avvik: • Det er avvik: - Innredningen er eldre og viser normal bruksslitasje.		
1. ETASJE > KJØKKEN		
1 TO 1 Avtrekk		
Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen. Tilluft: Via ventil i vindu.		
Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.		
TEKNISKE INSTALLASJONER		
1 TO 2 Vannledninger		
Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato. Hovedstoppekran: Stoppekraner er lokalisert og enkelt funksjonstestet.		
Oppdragsnr.: 22424-1359	Befaringsdato: 02.02.2026	Side: 12 av 21

Syrinveien 13 B, 3408 TRANBY Gnr 148 - Bnr 105 3312 LIER	BOLIGKONSULT AS Hagen Johansens vei 12 1406 SKI	
Tilstandsrapport		
Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.		
Vurdering av avvik: • Det er avvik: - Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.		
1 TO 1 Avløpsrør		
Synlige avløpsrør er i plast.		
Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.		
1 TO 1 Ventilasjon		
Mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.		
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret. - Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.		
Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.		
1 TO 2 Vannbåren varme		
Type: Radiatorer.		
Reguleringsventiler: Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.		
Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.		
Vurdering av avvik: • Det er avvik: - Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.		
Elektrisk anlegg		
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.		
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.		
Oppdragsnr.: 22424-1359	Befaringsdato: 02.02.2026	Side: 13 av 21

Syrinveien 13 B, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

Skrusikringer i sikringsskapet.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

I mitt eie ja.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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 På grunn av anleggets alder, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges. På grunn av alderen bør påkostninger knyttet til fornying påregnes.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Oppdragsnr.: 22424-1359

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 14 av 21

Syrinveien 13 B, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Bygninger på eiendommen

Bod		
	Anvendelse	
	Byggeår	Kommentar
	Standard Utebod i felles bodbygning.	
	Vedlikehold Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert	

Oppdragsnr.: 22424-1359

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 15 av 21

Syrinveien 13 B, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

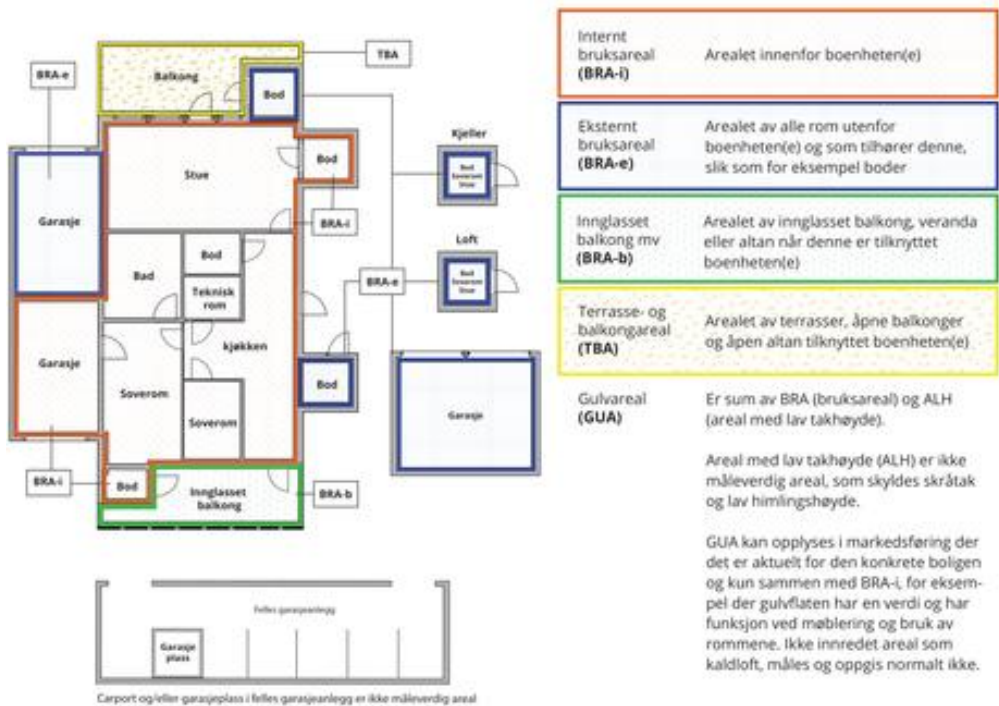
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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.

Syrinveien 13 B, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	110		24	134	
SUM	110		24		
SUM BRA	134				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue 1, stue 2, bad, vaskerom		Innglasset terrasse

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Det som før var separat bad og wc er nå slått sammen til et stort rom.
- Soverom mot terrassen er nå åpnet opp, og rommet fremstår som en forlengelse av den større stuen.

Bod

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

Romfordeling

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

Syrinveien 13 B, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Norske
Boligrapporter

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggesregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Maren Midtgarden Syversen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	148	105		0	25831.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Syrinveien 13 B

Hjemmelshaver

Hallingstadskogen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HALLINGSTADSKOGEN BORETTSLAG	948437864			Syversen Maren Midtgarden

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

163

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Syrinveien 13 B, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	
2	13.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Syrinveien 13 B, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PREISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuksøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Syrinveien 13 B, 3408 TRANBY
Gnr 148 - Bnr 105
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22424-1359

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 21 av 21

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringsstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.



Egenerklæring

Syrinveien 13B, 3408 TRANBY

18 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Syrinveien 13B

Postadresse

Syrinveien 13B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

oktober 2023

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.

siden oktober 2023

Har du kjennskap til feil /t 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

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Syversen, Maren Midtgarden

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.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det er blitt skiftet rør i taket på bad pga vannlekkasje hos naboen over. Det har blitt skiftet rør på vaskerom pga vannlekkasje.

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2025

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

De byttet til nye rør i taket på badet, og nye rør på vaskerom pga vannlekkasje.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

usbl boservice

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det var sammenheng mellom fukt på en plass i garasjen i underetasje og vaskerommet.

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

Side 2



7

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

som beskrevet i tidligere punkt så var det fukt på en garasjeplass da det var lekkasje på rør på vaskerommet.

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Da fagfolk skulle borre i leiligheten over denne så kappet de ved et uhell strømmen til vaskemaskin på vaskerom. Da de skulle fikse dette i leiligheten så borret de igjen ved et uhell i en ledning i veggen som gikk til internett.

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2025

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

De fikset strøm til vaskemaskin og ledning til internett.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

usbl boservice

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

vannlekkasje



13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2025

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet rør i taket på badet pga en vannlekkasje hos naboen over. Byttet rør på vaskerom pga vannlekkasje.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

usbl boservice

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i 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

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

28

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Planer om å bygge Tranby arena på sikt.

29

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Syversen, Maren Midtgarden	2025-12-18

Identification

 Syversen, Maren Midtgarden



HUSORDENSREGLER
FOR
Hallingstadskogen borettslag

Vedtatt på ordinær generalforsamling 16042018 endret 26.03.2025

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av boligen og fellesarealene, og skal bidra til å fremme et godt miljø og trivsel i boområdet. Andelseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Husordensreglene er en del av leiekontrakten slik at brudd på disse regler samtidig er å anse som mislighold av denne.

For å skape trivsel i borettslaget vårt må vi ta hensyn til hverandre. Vi har rett til å ha et privatliv, men vi må også respektere andres.

Alminnelige ordensregler

På borettslagets område er all parkering innenfor skiltingen forbudt, benytt gjesteparkeringen. De som har garasje plass eller oppstillingsplass skal bruke disse.

Bilkjøring er bare tillatt for hjemmetjenesten, transport av syke/uføre, eller av større varepartier og flyttelass, samt av- og pålessing. Hensatte, uregistrerte biler som ikke er avtalt med styret, vil bli tauet vekk for beboers regning.

Vis hensyn til naboene. Etter kl.23.00 skal det være ro i leilighetene. TV, radio, musikkanlegg og lignende må dempes til et nivå som ikke sjenerer naboene. Skal du arrangere et selskap, bør naboene varsles i god tid.

Støyende oppussingsarbeid (som for eksempel boring i betong, og lignende) skal i utgangspunktet begrenses til mellom kl.08.00 – kl.19.00 på hverdager, og ikke etter kl.15.00 på lørdager. Boring og banking skal ikke forekomme på søn- og helligdager.

Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy, tepper og lignende fra balkongene eller vinduene. Tøy i tørkebåsene skal tas ned før søn- og helligdager.

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

Vaktmesteroppgavene går på rundgang én uke pr andel. Oppgangstillitsvalgt henger opp kalender med ukene fordelt, og sørger for at en liste over oppgavene henger på tavla. Om en beboer er forhindret fra å ta sin uke, er det vedkommendes ansvar å bytte med en annen.



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



Hallingstadskogen Borettslag

Hundehold er tillatt, begrenset til 1 hund pr. husstand. Loven om hundehold skal følges. Det er båndtvang innenfor borettslagets område, og alle hundeeskrementer skal fjernes omgående. HUSK POSER!!! – poser kastes i restavfall, ikke i matavfall.

Innekatt er tillatt. Det er eiers plikt å påse at katt ikke er til sjenanse for naboer. Ved vannskjøtsel av dyr rapporterer styret inn for den kommunale dyrevernemenda.

Borettslaget har kildesortering. Det er satt opp merkede containere for restavfall, papir, plastemballasje, våtorganisk avfall, samt glass og metall. Det skal ikke henses avfall utenfor containere, det er gratis levering av husholdningsavfall hos RfD Lyngås.

Det er beboers **plikt å sørge for god ventilasjon**, dvs. åpne verandaens vinduer ut mot åpen luft når det lages mat, grilles (kun tillatt med elektrisk grill), røykes eller produseres sjenerende lukt. Røyking er ikke tillatt på borettslagets innendørs fellesområder. Det er viktig å vise hensyn til naboer.

Røyking er ikke tillatt i garasjene eller innvendig fellesarealer. Røyking er ikke tillatt på fellesarealene ved inngangspartiene, eller ved soveromsvinduene. Husk at det er også soverom på balkongsiden, og at 2- romsleilighetene har kun tilgang til frisk luft via balkongvinduene – dette må hensyntas! Borettslaget har opparbeidet områder for sosial sammenkomst og røykere oppfordres til å bruke disse.

Det er kun tillatt å sette opp kjøkkenvifte med kullfilter. Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifte til ventilasjonssjakt.

Den innfelte firkanten i balkongens sidevegger er rømningsvei ved brann, og **må ikke sperres**. Denne lettveggen skal kunne sparkes ut. Se for øvrig branninstruks i hver oppgang.

Ved nedbør og sterk vind skal markisene parkeres i innerste posisjon, og verandavinduene lukkes. Beboere som ikke ivaretar markisene på en forsvarlig måte, kan selv måtte erstatte en ødelagt markise. Det er beboernes ansvar å sørge for et ryddig inntrykk av blokkenes balkongfasade.

Fra 01.07.2010 er alt våtromsarbeid søknadspliktig og skal godkjennes av styret før oppstart.

Fastmontert VVS installasjoner, herunder tappevannarmaturer/blandebatterier, skal være Sintef sertifiserte, og montert av en autorisert rørlegger som er godkjent for ansvarsrett i området bedriften opererer.

Alt rørlegger- og elektrisk arbeid i leiligheten **skal utføres av autorisert personell** og kunne dokumenteres.

Enhver leilighet skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat. Disse er borettslagets eiendom og følger leiligheten.

Borettslaget har årlig brannvernkontroll. Radiatorene bør luftes en gang i året (helst på høsten - før fyringssesongen starter). Det gjøres med en spesiell nøkkel, skru igjen når det kommer vann!!! Får du problem, ta kontakt med styret.

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



Hallingstadskogen Borettslag

Bruksoverlating av leiligheten skal godkjennes av styret. Alle henvendelser som ønskes styrebehandlet, skal være skriftlig.

Det skal ikke lages hull i veggene eller i dørene. Kun selvheftende kroker/monteringsstrips skal brukes til opphenging. Det skal ikke henges private bilder i fellesområdene. Det skal ikke brukes piggsko/brodde inne - bruk skobeskyttere eller skift sko/fjerne brodde i inngangen.

Det skal ikke stå sko eller skoskap i fellesområdet utenfor leilighetsdøren. Det skal ikke oppbevares sykler, akebrett, sparkesykkel, handlevogn eller lignende i oppgangene.

Alle beboere plikter å følge husordensreglene. Brudd på husordensreglene kan etter advarsel fra styret føre til oppsigelse av leieforholdet i følge husleiekontrakten.



Hallingstadskogen Borettslag

Vedtekter for Hallingstadskogen borettslag

org nr 948 437 864 tilknyttet USBL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28. november 1972, sist endret den 26.03.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Hallingstadskogen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lier kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet USBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.



Hallingstadskogen Borettslag

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. 5 andelseiere i Hyllveien 15 underetasje har direkte tilgang til fellesareal fra balkong. Borettslaget har montert skillevegger mellom leilighetene. Andelseierne har dispensasjon til å montere provisoriske plattinger i leilighetens bredde og skilleveggenes lengde (590 x 180 cm). For å få et helhetlig innsyn skal borettslaget plante hekk 180 cm fra balkongvegg med maks høyde 100cm. Andelseierne plikter å sørge for et ryddig og enhetlig inntrykk.

.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.



Hallingstadskogen Borettslag

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av 4-2(3).

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseieren forplikter å informere styret på forhånd dersom hele boligen skal overlates til andre.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, brannslukningsapparat, egen boligs ledninger med tilbehør fra og med første hovedsikring/inntakssikring i felles sikringsskap, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Oppussing/renovering som medfører endring av elektrisk anlegg, vann og avløp skal meldes til styret, pr brev eller epost. Radiatorene er borettslagets eiendom og beboere står ikke fritt til å fjerne disse. Eventuell bytting av radiator skal søkes om og godkjennes av styret. Denne meldingen skal inneholde omfanget av arbeidet, opplysninger om firma/person som skal utføre arbeidet, godkjenningsbevis for firma/person og tid for iverksetting. Før iverksetting skal dette godkjennes av styret. Ved endring av eksisterende anlegg skal det utferdiges en tegning som skal ligge i borettslagets arkiv.

Andelseier som unnlater å innhente og avvente styrets godkjenning før iverksetting av forannevnte oppussing/renovering må selv erstatte eventuelle etterfølgende senskader, både i egen bolig og følgeskader for andre andelseiere og borettslaget.

Rørinstallasjoner, både utskiftinger og reparasjoner, samt reparasjoner og installasjoner av elektriske anlegg skal utføres av autorisert installatør.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som egen boligs ledninger med tilbehør fra og med første hovedsikring/ inntakssikring i felles sikringsskap, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/ hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.



Hallingstadskogen Borettslag

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Når leilighetene forlates skal verandavinduene lukkes og markisene alltid parkeres i innerste posisjon. Det samme gjelder ved nedbør og/eller sterk vind. Erstatningsansvar kan oppstå hvis dette ikke blir gjort, jf. vedtektene pkt. 5-1 (7)

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Borettslaget kan imidlertid søke og foreta regress mot andelseier for alle slike utbedringskostnader dersom skaden følger av dennes mislighold. Borettslaget er ansvarlig for at egenandelen betales til forsikringsselskapet, men styret kan kreve at andelseier dekker egenandelen på skader beboerne selv er skyld i.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, nødvendig utskifting eller reparasjon av boligens termoruter, skyvedører, skyvevinduer, markiser, ytterdører, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.



Hallingstadskogen Borettslag

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer, fordelt best mulig på begge blokkgruppene.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
- 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet



Hallingstadskogen Borettslag

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.



Hallingstadskogen Borettslag

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Parkering og parkeringshus

Beboere med bil har rett til – mot en månedlig leie fastsatt av styret – å få leie p-plass i parkeringshuset i den utstrekning det finnes ledige p-plasser. Bare dersom det ikke finnes ledige p-plasser i parkeringshuset, kan beboere – også mot en månedlig leie fastsatt av styret – få leie oppmerket p-plass utenfor parkeringshuset. Beboere som leier p-plass i parkeringshuset eller oppmerket p-plass utenfor skal parkere på sin leide p-plass.

Dersom det ikke finnes ledige p-plasser i parkeringshuset eller på oppmerkede p-plasser utenfor, har ingen beboere krav på å få p-plass. Parkering på eller langs de interne veiene på borettslagets eiendom er forbudt. Gjester skal parkere på p-plassene avsatt til gjesteparkering. P-plasser avsatt til dette skal ikke brukes av beboere.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, 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.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Syrinveien 13B, 3408 TRANBY. Gnr. 148, bnr. 105, i TRANBY kommune, oppdragsnr.: 1600260041
Megler: Fredrik Engebråten, mobil: 97527808, e-post: fredrik.e@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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 budforhøyelser 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, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

”

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



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

AVDELING:
Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand

DIN EIENDOMSMEGLER

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

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

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

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

Min erfaring - din trygghet

Jeg har mer enn 18-års erfaring med salg av boliger, og i 2023 var jeg med å starte opp det første Proaktiv kontoret i Lier- og Drammen.

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

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

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

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

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

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

Partner / Eiendomsmegler
Fredrik Engebråten



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Drammen, Lier & Holmestrand

Beliggenhet /

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

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

Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

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

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



proaktiv.no



Fredrik Engebråten

Partner / Eiendomsmegler

975 27 808

fredrik.e@proaktiv.no

PROAKTIV

Drammen og Lier Eiendomsmegling AS
Albums gate 15, 3016 DRAMMEN