

PROAKTIV



RØSSLYNGVEIEN 6A



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Røsslyngveien 6A, 3408 TRANBY

Gnr./Bnr.: Gnr. 123, bnr. 116, i Lier kommune

Prisantydning: 4.290.000,-

Omkostninger: 10.390,-

Andel fellesgjeld: 320.496,-

Totalpris: 4.620.886,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1972

Rom/soverom: 4/3

BRA: 156 m²

BRA-i: 150 m²

Garasje/Parkering: Garasjeplass i felles garasjerekke.

Borettslagets felles parkeringsplasser er forbeholdt korttidsparkering for gjester.

Tomt: 26821.8 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.368,-

Energimerke: Energiklasse: mørk gul E.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	15	17
Fasade/ute	Gang	Stue	Kjøkken
18	20	22	26
Baderom	Soverom	Kjeller	Plantegninger
30	34	42	82
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

”

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

Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelseth



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

AVDELING:
Proaktiv Drammen, Lier &
Holmestrand

DIN EIENDOMSMEGLER

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

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

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

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

Min erfaring - din trygghet

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

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

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

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

Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelseth

”

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.



Drammen, Lier & Holmestrand

Beliggenhet

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

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

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

Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

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

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



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Lier **Område:** Tranby

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

Beliggenhet

Røsslyngveien 6A ligger rolig og tilbaketrukket til på Tranby, men likevel sentralt med kort vei til det meste du behøver i hverdagen. Barnevennlig område med nærhet til skoler, barnehager og gode fritidsaktiviteter for barn og unge.

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

Lier IL er aktive innen bl.a fotball, ski, håndball og e-sport. Egen idrettsplass og idrettshall på Tranby, rett utenfor inngangsdøren. Andre fritidsaktiviteter på Tranby er: Turn, Badmintonklubb, Taekwondo, Innebandy, Skolekorps, Allidrett for barn og Røde Kors. For mer detaljert info om fritidsmuligheter se



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Bjørkesvingen Linje 62, 71, 72, 169	2 min 0.2 km
🚶	Lier stasjon Linje L1, R13	10 min 7.3 km
✈️	Oslo Gardermoen	1t 1min

DAGLIGVARE

Coop Extra Tranby PostNord	9 min 0.7 km
Kiwi Lyngåskrysset	20 min

VARER/TJENESTER

🛒	Liertoppen Kjøpesenter	6 min
🏪	Apotek 1 Liertoppen	5 min

SPORT

⚽	Skjeggerud leke- og ballplass Ballspill	1 min 0.1 km
⚽	Tranby idrettspark Fotball, isbane	7 min 0.5 km
🏊	Feel24 Tranby	20 min
🏊	Actic Liertoppen	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Joseph Kellens Vei 11 tjenestebiler - Li...	14 min
---	---	--------



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

Flotte markaområder ligger i nærmiljøet, og har perfekte turmuligheter både om vinteren og sommeren. Det kan nevnes bl.a. Glasåsen, Kraftkollen, grusveien på Gamle Ringeriksvei, Vestmarka, Høgdeskogen og Kjekstadmarka. Her finner man milevis med flotte ski, sykkel og turløyper.

Det er også kort vei til Liertoppen kjøpesenter og Bauhaus.

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

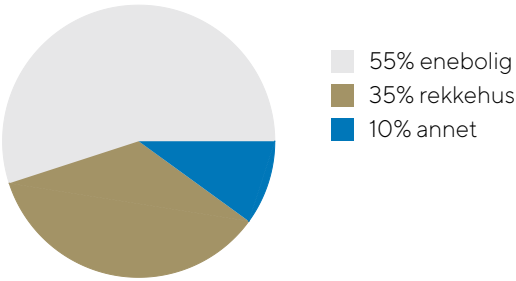
Kort gangavstand til bussholdeplassen med kommunikasjon til Oslo, Asker, Drammen og Lierbyen. Togstasjon i Asker sentrum. Lett adkomst til E-18 mot Drammen, Asker og Oslo. 12 minutters kjøring til Asker og Drammen. 30 minutters kjøring til Oslo.

Bebyggelse
Området består av varierende bebyggelse med rekkehus, eneboliger og lavblokker.

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Hallingstad skole (1-7 kl.) 232 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Hennummarka skole (1-7 kl.) 264 elever, 19 klasser	5 min 2.2 km
Tranby skole (8-10 kl.) 326 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	13 min 9.8 km
Lier videregående skole 550 elever	13 min 10.3 km

BARNEHAGER

Tranby andelsbarnehage (1-5 år) 85 barn	10 min 0.8 km
Gunnersbråtan barnehage (1-5 år) 55 barn	23 min 1.9 km
Hennummarka barnehage (1-5 år) 63 barn	4 min 2.1 km











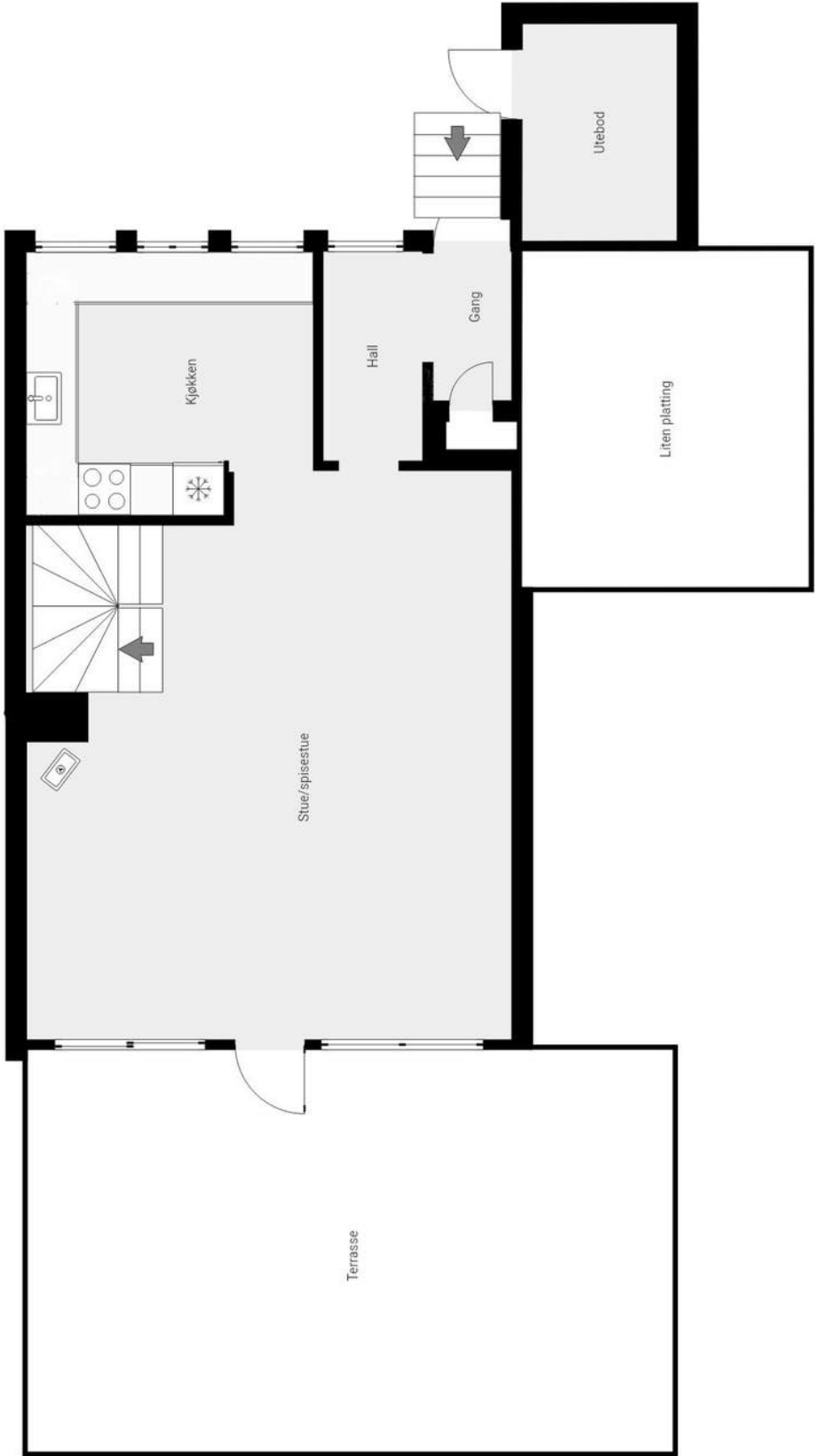








PLANTEGNINGER

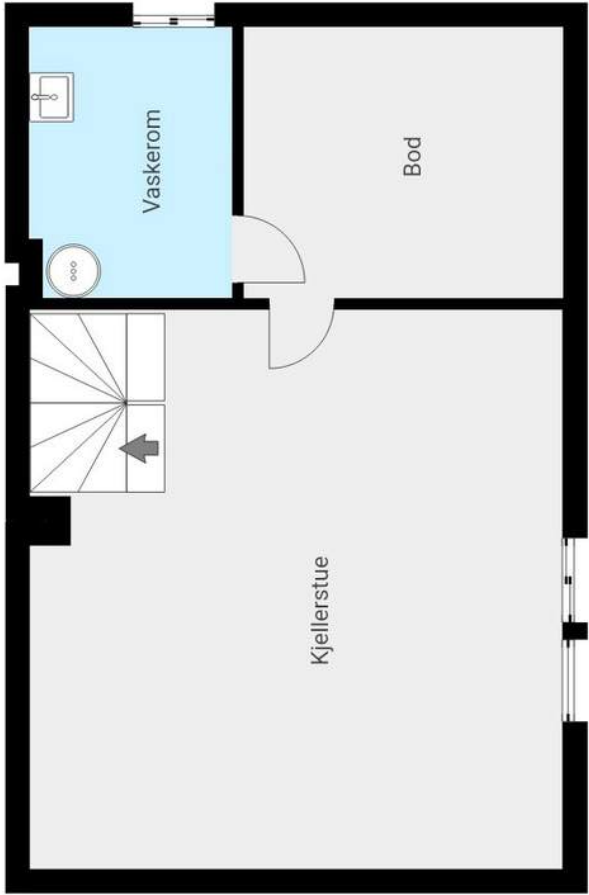


Dette er en plantegning som er akseptert, og avvik på målene kan forekomme.





Dette er en plantegning som er akseptert, og avvik på målene kan forekomme.



Dette er en plantegning som er akseptert, og avvik på målene kan forekomme.

PRAKTISK INFORMASJON

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utvendig generelt:

Huset har flatt tak og anntatt takfolie som taktekking. Det er ukjent når taktekkingen er fra, men eier opplyser at det ble utført lokale utbedringer av taktekkingen bla.a ved ventilasjonshette etter en tidligere vannlekkasje i 2024. Ifølge eier ble lekkasjen knyttet til oppstuvning av vann på taket som følge av tette nedløp. Beslag i metall og innvendig taknedløp. Det foreligger FDV dokumentasjon fra Vestfold Rørfornyng AS som bekrefter at to taknedløp ble rehabilitert med strømpeforing i november 2024. I samme forbindelse ble det montert to nye taksluk av taktekker. Det er flatt tak med sperrekonstruksjon. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning, samt teglsteinsfasade på endevegg. I følge eier er yttervegger med panel etterisolert i 2003. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen.

Innvendig generelt:

Gulv er av furu. Veggene har tapet, trepanel og malte glatte flater. Himlingene har malte glatte flater og panelplater. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Det er elementpipe og peis med innsats. Gulvet i kjellerstue er oppforet gulv med teppe. I boden er gulvet malt betong. Veggene i kjellerstue er utført med panel og innvendige utforede vegger på grunnmur av betong/mur. Innvendig trapp er en lakkert tretrapp. Innvendige dører er malte fyllingsdører. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Det er gjort endringer i det elektriske

anlegget etter 1. januar 1999. Nytt sikringsskap i 2013.

Bygningssakskyndig

Tom Gaathaug (befaringsdato: Torsdag, 8. oktober 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Vannskade på toalett. Vann fra tak som har rent ned langs vegg inne på toalett og vegg ut mot trapp. Vannet har rent ned langs vegg til trapp ned i kjeller.

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
2024. Bytte av to vegger innvendig på toalett, ny vegg i trappeoppgang på utsiden av toalett, bytte av lettvegg i trapp ned til kjeller, med påfølgende malearbeid, nye lister og nytt gulvbelegg på toalett. Alt ble ordnet via forsikring til Skjeggerud borettslag. Antar borettslag har dokumentasjon på utført arbeid.
2006. Nytt bad og varmekabler i gulv.
2013. Nytt vaskerom med varmekabler i gulv.

- Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
Det har lekket vann inn fra tak til toalett. Se beskrivelse om skade på toalett.

- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
2024. Utbedringer på tak etter vannskade inn i hus på toalett. Utbedret via borettslag og forsikring. Usikker på om USBL har brukt egne folk, eller brukt fagpersoner fra firma som jobber med tak. Antar dokumentasjon på utført arbeid, kan

etterspørres hos styret i borettslaget.

- Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Det har tidligere kommet fukt inn fra vegg på enden ned i kjellerbod i forbindelse med kraftig regn. Når det ble lagt inn nye rør inn i huset. ble det lagt ekstra membran på yttervegg i forbindelse med gravearbeid for å legge nye rør inn i huset i kjeller. Da kjeller i rom hvor det kom vann, kun er mur, er det ikke vannskader. Fukten har tørket opp. Bodene er utbedret av oss etter dette. Gamle vegger som delte boder er revet. Det er nå ett stort rom/bod som er malt i 2025.

- Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Ved kraftig regn og vinde har det kommet fukt inn i kjellerbod, fra yttervegg på enden av leilighet. Dette er utbedret. Se beskrivelse over. Ikke observert fukt etter utbedringer.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
2013. Nytt sikringsskap.

- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
2025. Det ble lagt nye vannrør utenfra og inn i alle boenheter i 2025. Usikker på navn på firma. Denne informasjon kan hentes fra borettslagets styre, samt dokumentasjon.

- Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Det ble oppdaget muggsopp bak vegg på toalett, når vannskade ble avdekket. Dette er utbedret via borettslaget/USBL boligservice i forbindelse med arbeid for å rette vannskade.

- Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
2000. Innredet kjeller til tv stue, senere også hjemmekontor. Det er ikke utført ombygging.

- Er det utført radonmåling?
Husker ikke når målinger ble utført, men måleverdi var innenfor forsvarlighet. Disse opplysningene kan sikkert hentes fra borettslag.

- Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Det foreligger noen uenigheter om parkering/oppstillingsplass for boenheter, da det ikke er tilstrekkelig antall parkeringsplasser. Samt uenighet om ladeløsninger i garasjene. Styret i borettslaget jobber med å finne løsning på utfordring med parkering.

Innhold

Rekkehuset går over tre plan og består av følgende;

- etasje: entré, stue og kjøkken.
- etasje: tre soverom, gang, bod, bad og wc.

Kjeller: disp. rom, bod og vaskerom.

Utebod ved inngangspartiet og garasje plass i felles garasjerekke.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm

1. etasje
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 6 kvm
Total BRA: 57 kvm

2. etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 28 kvm

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

Parkering

Garasje plass i felles garasjerekke.

Borettslagets felles parkeringsplasser er forbeholdt korttidsparkering for gjester.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:
Rekkehuset har inngang via en hyggelig entré med flislagt gulv, lyse overflater og plassbygget garderobeskap.

Romslig og lun stueløsning med peis i den ene sonen. Rommet har lysmalte panelvegger, tregulv og store vinduer i enden som sikrer gode lysforhold. Her er det også utgang til terrassen.

Kjøkkenet ligger som en skjermet og hyggelig sone i bakkant av stuen. Innredningen er smart utnyttet langs tre vegger med klassiske, hvite profilerte fronter, ett vitrineskap i glass og benkeplate i laminat med nedfelt kum. Kjøkkenet har integrert stekeovn og platetopp, samt opplegg for oppvaskmaskin. Integrert frokostplass under benken.

2. etasje:
Meget familievennlig etasje med tre gode soverom sammen med bad, wc og en praktisk bod. Alle soverommene har plass

til seng, nattbord og oppbevaring.

Badet har mørke gulvfliser med underliggende varme, hvite veggfliser og vindu som slipper inn godt med dagslys. Badet har dusj i hjørnet, servant nedfelt i skap, speil med belysning og veggskap. Badet er opplyst å være oppusset omkring 2013. Årstallet underbygges av fremlagt dokumentasjon på elektriske installasjonsarbeider, herunder gulvvarme, utført i 2013.

Vegg i vegg ligger et separat toalettrom med gulvbelegg og malte flater for øvrig. Utstyrt med toalett og enkel servant med speil over.

Kjeller:
Romslig disponibelt rom i kjelleretasjen, brukt som stue. Det gjøres oppmerksom på at stuen ikke er godkjent som rom for varig opphold. Les mer under punkt om ferdigattest.

Vaskerom med flislagte overflater, sluk og utslagskum. Det er varmtvannsbereder á ca. 200 liter i hjørnet, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vaskerom er opplyst å være oppusset omkring 2013. Årstallet underbygges av fremlagt dokumentasjon på elektriske installasjonsarbeider, herunder gulvvarme, utført i 2013.

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

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Boligen har fått følgende TG3:
- Toalettrom: Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Boligen har fått følgende TG2:
- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Innvendige gulvoverflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Etasjeskiller: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Rom under terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt

fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging).
- Varmtvannsbereder: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Fuktsikring og drenering: Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Bad: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger. Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker. Våtrommet mangler tilluftsventilering. Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).
- Vaskerom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Våtrommet mangler tilluftsventilering.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Taktekking: Det er ikke mulig å vurdere taktekking fordi det mangler sikkerhetsmessig forsvarlig adkomst. Alder og/eller materiale er ukjent og kan derfor heller ikke benyttes for vurdering.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

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



Oppvarming

- Elektrisk oppvarming via panelovner.
- Peis i stue.
- Varmekabler på badet og vaskerommet.

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

Info energiklasse

Energiklasse gul E.

Komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

- Nedløp fra taket har fått innvendig renovering, dvs nytt plastikk inner rør i 2024, dokumentasjon vedlagt.
- Samtidig med rørfornyingen ble taktekking gjennomgått og noen utbedringer foretatt i 2024 ifm vannlekkasjen vi hadde. Det ble utbedret noe rundt ventil hette på taket. Det ble konkludert med at vannlekkasje skyldes at taket ble fylt med vann pga tette nedløp.
- Det er foretatt etterisolering utvendig i 2003, dette kan observeres rundt terrasse dør etter utføringen som er utført.

- Det er foretatt full renovering av avløp herunder ny foring i sluk vaskerom (vedlegg) i 2025 samt rør i rør fornying ut av huset til kommunalt/borettslags stamnett.
- Det ble lagt inn nye vannrør i 2025, herunder nytt tilførselsrør til kommunalt tilslutningspunkt.
- Det ble lagt ny elkabel til hovedskap på yttersiden av huset i 2024.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

26 821,80 m²

Beskrivelse av tomt

Pent opparbeidede fellesarealer i borettslaget med asfalterte veier, store plenarealer, balløkke og lekeplass med sittegrupper rundt.

Rekkehuset har en meget god beliggenhet på feltet, helt på enden og med ekstra store uteplasser vendt mot sydvest. Det er hageareal rundt tre sider av husveggen, omkranset av tett hekk og med pen beplantning. Plattingen har utgang fra stuen. Et flott sted å nyte de fineste dagene utendørs. På andre siden av huset er det overbygd inngangsparti og praktisk utebod ved siden av.

ØKONOMI

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Om sameiet

Skjæggerud Borettslag består av 72 boliger og ingen næringslokaler.

Mailadresse til styret er: skjeggerud@mittusbl.no

Det må påregnes å delta på to dugnader årlig.

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

Det ble i 2025 utført rehabilitering av vannrør i deler av borettslaget.
Det ble i 2018 ferdigstilt bygging av nye garasjer i Røsslyngveien og Skjeggerudveien.

Borettslagets økonomi:
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 5 276 050,-
Driftsutgifter til sammen kr. 10 046 680,-
Årsresultatet viste et underskudd på - 5 853 599,-
Disponible midler pr. 31.12.25 var kr. 2 560 173,-
Felleskostnader pr. mnd
6.368,-

Felleskostnader inkluderer

Fordeling:
Felleskostnader: 3935,-
Lån til Garasjer: 260,-
Lån til maling og fasade avdrag: 541,-
Lån renter: 335,-
Lån avdrag: 97,-
Lån til Garasjer: 201,-
Lån rehab vannrør avdrag: 187,-
Lån rehab vannrør renter: 635,-
Lån til maling og fasade renter: 177,-

I tillegg inkluderer fellesutgiftene: renovasjon, forretningsførsel, utvendig forsikring av bygningsmassen, snøbrøyting, grunnpakke på tv og internett fra Telia, utvendig vedlikehold.

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

Endringer i lånevilkår, herunder renteendringer, vil kunne medføre at månedlige fellesutgifter endres. På samme måte vil vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygning kunne medføre økte fellesutgifter

Andel fellesgjeld

320.496,- per torsdag, 1. oktober 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16365753079, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.10.2026: 5.34% pa.
Antall terminer til innfrielse: 22
Saldo per 01.10.2026: 2 804 164
Andel av saldo: 40 548
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 31.03.2032)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16369750929, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.10.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 64
Saldo per 01.10.2026: 2 523 992
Andel av saldo: 59 289
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 30.09.2042)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16369750910, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.10.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 97
Saldo per 01.10.2026: 8 374 592
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2050)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16369750899, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.10.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 115
Saldo per 01.10.2026: 5 490 197
Andel av saldo: 76 253

Kjerneinformasjon

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2055)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16369750902, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.10.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 114
Saldo per 01.10.2026: 4 909 818
Andel av saldo: 144 406
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.03.2055)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Andel fellesformue

36.737,- per onsdag, 31. desember 2025

Forkjøpsrett

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

Ansiennitetsregler:
1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap
2 - Medlem i Usbl/Storbymedlem

Styregodkjennelse

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

Dyrehold

Dyrehold følger borettslagets vedtekter og borettslagsloven. Dyrehold er tillatt dersom det ikke er til sjenanse for andre beboere. Les mer i borettslagets husordensregler.

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring NUF
Polisenummer SP560931

Sikringsordning

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider.
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. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån

med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Formuesverdi primær

865.490,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.461.958,- for 2024

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Andre utgifter

- Feie- og tilsynsgebyr: kr. 608,- pr. år.
- TV og internett kr 459,- pr måned.
- Strømforbruk ca 22.000 kw pr år. Det er tegnet Norges pris på strøm.
- Kommunale avgifter: ca kr. 10.000,- pr år, fordelt på tre terminer. Faktureres fra borettslaget. Det er vannmåler i boligen, så avgiften vil variere etter forbruket.
- Innboforsikring etter egen avtale.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 01.08.1977. Det foreligger ferdigattest på garasjer datert 08.02.2018.

Det gjøres oppmerksom på at innredet kjellerstue er på godkjente tegninger vist som disponibelt. Bruksendring til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte

byggetegninger tilsier at bruksendringen ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen tinglyste heftelser på andelen.

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

3312/123/116:
23.12.1971 - Dokumentnr: 405517 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Div. ledninger
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

28.12.1972 - Dokumentnr: 406266 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Med flere bestemmelser

10.01.1979 - Dokumentnr: 400195 - Rettsbok
forbud mot overføring av grunnbokshjemmel til ideell anpart av eiendommen til andre enn Borettslagets andelseiere i h.h.t. rettsbok fra Lier, Røyken og Hurum sorenskriverembete

13.02.1979 - Dokumentnr: 401254 - Rettsbok
kjennelse fra Eidsivating lagmannsrett med best. om at inntil det foreligger endelig dom mellom A/L Lier Boligbyggelag og A/L Skjæggerud Borettslag vedr. salg av boliger tillates ikke at borettslagets nåværende lån blir helt eller delvis innfridd m.m. samt at panterett for andre lån enn de som borettslaget opptar eller blir stiftet eller tinglyst på d.e.

04.12.1979 - Dokumentnr: 408750 - Vilkår i kjøpekontrakt
Bestemmelse om gjerde

11.06.2020 - Dokumentnr: 2578775 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Buskerud Fylkeskommune
Org.nr: 930 580 260
Rettighetshaver: Lier Kommune
Org.nr: 857 566 122
Bestemmelse om frasingelse av erstatningsansvar
Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i henhold til reguleringsplan for Tranby I datert 1969.
Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

Det foreligger radonmåling med sporfilm, utført i perioden 20.10.2019–23.12.2019 og rapportert i januar 2020. Beregnede årsmiddelverdier er 108 Bq/m³ i første etasje og 134 Bq/m³ i underetasjen.

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

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i 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.

Utleie av boligen reguleres av burettslagsloven kapittel 5 og burettslagets vedtekter.

Fremleie av hele boligen
Fremleie av hele boligen krever søknad og skriftlig godkjenning fra styret før utleie starter, jf. burettslagsloven §5-3.
Søknad sendes via Min side hos USBL.

Korttidsutleie (Airbnb, Booking.com m.m.)
Korttidsutleie av hele boligen er tillatt i inntil 30 dager per år, men bare når andelseier selv bor i boligen til vanlig, jf. burettslagsloven §5-4a.
Korttidsutleie når andelseier ikke selv bor i boligen er ikke tillatt.

Utleie av rom
Utleie av rom er tillatt uten godkjenning så lenge andelseier bor i boligen samtidig.
Dersom andelseier ikke er til stede, regnes det som utleie av hele boligen og 30- dagersregelen for korttidsutleie gjelder.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger feie- og tilsynsopplysninger fra Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen med siste tilsyn utført 06.10.2020 og siste feiing utført 06.09.2024.

Det ble avdekket at brennbart materiale er montert for nær sotluke Jf. Forebyggendeforskriften § 6.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 290 000,00 (Prisantydning)

320 496,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

4 610 496,00 (Kontraktsum totalt)

320 496,00 (Andel av fellesgjeld)

4 610 496,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
10 390,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 611 586,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 620 886,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

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

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.

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 budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Monica Sæterdalen

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglere vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 45 000 inkl. mva. I tillegg er det avtalt følgende følgende vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 000, Markedspakke kr 23 900, Oppgjørshonorar kr 7 500, Spørring i grunnboken kr 500, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Visning (pr. stk.) kr 3 500 Utlegg og andre utgifter: Fotograf kr 4 300, Kommunale opplysninger og forretningsfører USBL kr 8 668, Tilstandsrapport/takst kr 12 500, Tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr kr 6 725 Sum vederlag kr. 101 800 Sum utlegg og andre utgifter kr. 32 738 Totalt kostnadsoverslag kr. 134 538 Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler krav på fullt vederlag, foruten provisjon og oppgjørshonorar etter pkt. 5. I tillegg må påløpte utlegg og andre kostnader jfr. samme pkt. 5 også betales. Dette gjelder så lenge provisjonsbasert vederlag er avtalt. Ved timebasert vederlag vil oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk i tillegg til påløpte utlegg og andre kostnader.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler krav på fullt vederlag, foruten provisjon og oppgjørshonorar etter pkt. 5. I tillegg må påløpte utlegg og

Kjerneinformasjon

andre kostnader jfr. samme pkt. 5 også betales. Dette gjelder så lenge provisjonsbasert vederlag er avtalt. Ved timebasert vederlag vil oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk i tillegg til påløpte utlegg og andre kostnader.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglerns krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.

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.

Dato salgsoppgave
13.10.2026



VEDLEGG



Energiattest



Adresse Røsslyngveien 6A, 3408 TRANBY	
Dato for energimerking 13.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-368208
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 160895837
Gårdsnummer 123	Bruksnummer 116
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 1972	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 150,0 m²	Oppvarmet bruksareal 150,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastes kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

246,56



Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Røsslyngveien 6 A, 3408 TRANBY

 LIER kommune

 gnr. 123, bnr. 116

 Andelsnummer 64

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 08.10.2026

Rapportdato: 13.10.2026

Oppdragsnr.: 20064-1212

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: TO6489

Autorisert foretak: Buskerud Byggrådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Gaathaug



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Buskerud Byggrådgivning AS

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

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



Rapportansvarlig



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



Røsslyngveien 6 A, 3408 TRANBY
Gnr 123 - Bnr 116
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverkløven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Oppdragsnr.: 20064-1212

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 3 av 26

Røsslyngveien 6 A, 3408 TRANBY
Gnr 123 - Bnr 116
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20064-1212

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 4 av 26

Røsslyngveien 6 A, 3408 TRANBY
Gnr 123 - Bnr 116
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med gjennomgående god bruksmessig standard, med en kombinasjon av opprinnelige bygningsdeler og oppgraderinger utført over tid. Overflater og innredninger har i hovedsak normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det må generelt påregnes normalt vedlikehold og enkelte oppgraderinger som følge av alder og forventet brukstid.

Det er imidlertid registrert enkelte forhold som krever særskilt oppmerksomhet. Det er påvist betydelig forhøyede fuktverdier i utforet kjellervegg, samtidig som fuktsikring og drenering har ukjent utførelse og tilstand. På badet er det registrert avvik ved gulvoverflater og manglende dokumentasjon på vannrette sjikt. Det er også registrert mangelfulle ventilasjonsløsninger.

Fuktforholdene i kjeller vurderes som det viktigste området for videre undersøkelser. Øvrige registrerte avvik bør følges opp med nødvendige vedlikeholds- og utbedringstiltak.

Rekkehus - Byggeår: 1977

UTVENDIG

Boligen inngår i Skjæggerud borettslag. Ifølge opplysninger fra eier ivaretar borettslaget vedlikehold av bygningens utvendige felles bygningsdeler, herunder tak, fasader og drenering. USBL er tilknyttet borettslagets forvaltning.

Ansvarsfordelingen er ikke en teknisk tilstandsvurdering. Registrerte avvik og risikoforhold beskrives derfor i rapporten uavhengig av hvem som har vedlikeholdsansvaret. Endelig ansvarsfordeling må ses i sammenheng med borettslagets vedtekter. Det er ikke opplyst om det finnes en plan for fremtidig vedlikehold av fellesarealene, og det er heller ikke kjent om det avsettes midler til dette formålet.

Huset har flatt tak og anntatt takfolie som taktekkning. Det er ukjent når taktekkningen er fra, men eier opplyser at det ble utført lokale utbedringer av taktekkningen bla.a ved ventilasjonslette etter en tidligere vannlekkasje i 2024. Ifølge eier ble lekkasjen knyttet til oppstuvning av vann på taket som følge av tette nedløp. Beslag i metall og innvendig taknedløp. Det foreligger FDV-dokumentasjon fra Vestfold Rørfornyning AS som bekrefter at to taknedløp ble rehabilitert med strøppeforing i november 2024. I samme forbindelse ble det montert to nye taksluk av taktekker. Det er flatt tak med sperrekonstruksjo. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning, samt teglsteinsfasade på endevegg. I følge eier er yttervegg med panel etterisolert i 2003. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNENDIG

Gulv er av furu. Veggene har tapet, trepanel og malte glatte flater. Himlingene har malte glatte flater og panelplater. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Det er målt høydeforskjeller på 15-20 mm i stue og soverom Det foreligger radonmåling med sporfilm, utført i perioden 20.10.2019–23.12.2019 og rapportert i januar 2020. Beregnede årsmiddelverdier er 108 Bq/m³ i første etasje og 134 Bq/m³ i underetasjen.

Det er elementpipe og peis med innsats. Gulvet i kjellerstue er oppforet gulv med teppe. I boden er gulvet malt betong. Veggene i kjellerstue er utført med panel og innvendige utforede vegger på grunnmur av betong/mur. Det er utført hulltaking i hjørnet inn mot bod og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS2. Måling i bunnsvill viste 32,3 % WME, mens måling høyere opp i stender viste 15,4 % WME. Innvendig trapp er en lakkert tretrapp. Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Bad er opplyst å være oppusset omkring 2013. Årstallet underbygges av fremlagt dokumentasjon på elektriske installasjonsarbeider, herunder gulvvarme, utført i 2013.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran, tettesjikt eller øvrige bygningsmessige våtromsarbeider. Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Våtrommet har flislågt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 45 mm/m. Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løsliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm. Våtrommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne. Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i toalett tilstøtende bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 8%.

Våtrom › U. Etasje › Vaskerom
Vaskerom er opplyst å være oppusset omkring 2013. Årstallet underbygges av fremlagt dokumentasjon på elektriske installasjonsarbeider, herunder gulvvarme, utført i 2013.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran, tettesjikt eller øvrige bygningsmessige våtromsarbeider. Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Gulvet er flislågt og har elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk på 20 mm/m. Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, med plastsluk. og flislågte murvegger. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm. Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum. Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Fuktmåling ved hulltaking er foretatt under trapp, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 12%.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom med malte flater på vegg og belegg på gulv
Toalett og servant

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er utført med kobberør med loddede,

Røsslyngveien 6 A, 3408 TRANBY
Gnr 123 - Bnr 116
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Beskrivelse av eiendommen

klemte eller andre type skjøter. I følge eier ble det lagt inn nye vannrør i 2025, herunder nytt tilførselsrør til kommunalt tilslutningspunkt. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. I følge eier er det er foretatt renovering av innvendige avløpsrør herunder ny foring i sluk vaskerom i 2025 samt rør i rør fornying ut av huset til kommunalt/borettslags stamnett. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Ventilasjonen i boligen er i tråd med byggestandarden som gjaldt på den tiden den ble oppført. Imidlertid anbefales det å benytte lufting gjennom vinduer som tilleggsventilasjon når det er behov for det. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Nytt sikringsskap i 2013.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen er ukjent. Fuktsikringen er ukjent, og materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent. Grunnmuren er av betong. Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. I følge eier er det utført rør fornying ut av huset til kommunalt/borettslags stamnett i 2025. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det ble i følge eier lagt inn nytt vannrør til boligen i 2025, herunder nytt tilførselsrør ut til til kommunalt tilslutningspunkt.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Rekkehus
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Innredet kjellerstue er på godkjente tegninger vist som disponibelt. Dette er en søknadspliktig bruksendring

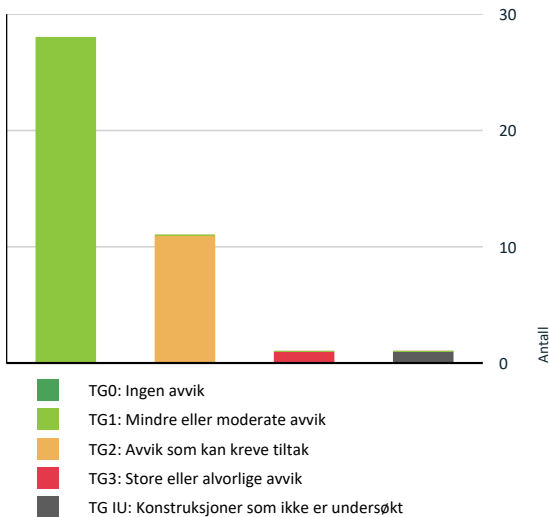
Røsslyngveien 6 A, 3408 TRANBY
Gnr 123 - Bnr 116
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



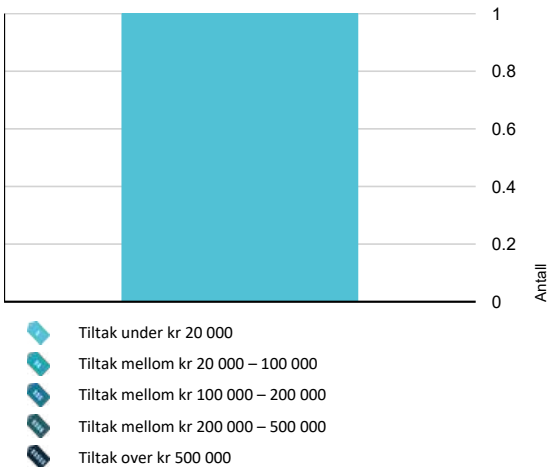
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Toalettrom > 2. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon
Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.
Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekkning
Det er ikke mulig å vurdere taktekkning fordi det mangler sikkerhetsmessig forsvarlig adkomst. Alder og/eller materiale er ukjent og kan derfor heller ikke benyttes for vurdering.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Overflater - gulv
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Oppdragsnr.: 20064-1212

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 7 av 26

Røsslyngveien 6 A, 3408 TRANBY
Gnr 123 - Bnr 116
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Sammendrag av boligens tilstand

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging).

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.
Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).

Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Oppdragsnr.: 20064-1212

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 8 av 26

Røsslyngveien 6 A, 3408 TRANBY
Gnr 123 - Bnr 116
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1977

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Likevel vil det være nødvendig å utføre vedlikehold på visse konstruksjoner eller bygningsdeler i løpet av de neste årene.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Huset har flatt tak og anntatt takfolie som taktekking. Det er ukjent når taktekkingen er fra, men eier opplyser at det ble utført lokale utbedringer av taktekkingen bla.a ved ventilasjonshette etter en tidligere vannlekkasje i 2024. Ifølge eier ble lekkasjen knyttet til oppstuvning av vann på taket som følge av tette nedløp.
Ifølge opplysninger fra eier ivaretar borettslaget vedlikehold av bygningens utvendige felles bygningsdeler, herunder tak

Vurdering av avvik:
• Det er ikke mulig å vurdere taktekking fordi det mangler sikkerhetsmessig forsvarlig adkomst. Alder og/eller materiale er ukjent og kan derfor heller ikke benyttes for vurdering.

Konsekvens/tiltak
• Manglende adkomst medfører at taktekkingens tilstand ikke kan vurderes, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til eventuelle skader, lekkasjer og restlevetid.

Som fellesdel er taktekkingen borettslagets ansvar. Anbefalt: innhent FDV/vedlikeholdsplan og gjennomfør årlig taktilsyn med rensing av sluk. Taktekking er ikke undersøkt på nært hold da det ikke forelå sikkerhetsmessig forsvarlig adkomst til taket. Selger har opplyst om tidligere taklekkasje med vanninntrengning til toalettrom og tilstøtende konstruksjoner. Lekkasjen skal være utbedret i 2024 gjennom borettslagets forsikringsordning. Dokumentasjon på utførte arbeider er ikke fremlagt.

Konsekvens: Manglende inspeksjonsmulighet og dokumentasjon på opprinnelig tekking medfører usikkerhet om taktekkingens nåværende tilstand og risikoen for fremtidig vanninntrengning.

Tiltak: Borettslaget anbefales å fremskaffe dokumentasjon på taktekkingens alder. Taket bør kontrolleres nærmere av takkyndig med forsvarlig adkomst.

Siden taket ikke kan vurderes ut fra inspeksjon, alder eller materialtype, benyttes her TGIU.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Beslag i metall og innvendig taknedløp. Det foreligger FDV-dokumentasjon fra Vestfold Rørfornyng AS som bekrefter at to taknedløp ble rehabilitert med strømpeforing i november 2024. I samme forbindelse ble det montert to nye taksluk av taktekker.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er flatt tak med sperrekonstruksjo. Som fellesdel er taket borettslagets ansvar.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20064-1212

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 9 av 26

Røsslyngveien 6 A, 3408 TRANBY
Gnr 123 - Bnr 116
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning, samt teglsteinsfasade på endevegg. I følge eier er yttervegger med panel etterisolert i 2003.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen inngår i Skjæggerud borettslag. Ifølge opplysninger fra eier ivaretar borettslaget vedlikehold av bygningens utvendige felles bygningsdeler, herunder tak, fasader og drenering. USBL er tilknyttet borettslagets forvaltning.

Ansvarsfordelingen er ikke en teknisk tilstandsvurdering. Registrerte avvik og risikoforhold beskrives derfor i rapporten uavhengig av hvem som har vedlikeholdsansvaret. Endelig ansvarsfordeling må ses i sammenheng med borettslagets vedtekter.. Det er ikke opplyst om det finnes en plan for fremtidig vedlikehold av fellesarealene, og det er heller ikke kjent om det avsettes midler til dette formålet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNVEDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av furu.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Oppdragsnr.: 20064-1212

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 10 av 26

Røsslyngveien 6 A, 3408 TRANBY
Gnr 123 - Bnr 116
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Boligen har hovedsakelig furugulv. Det er registrert stedvis betydelig bruksslitasje på furugulvene, særlig i stue og spisestue. Slitasjen omfatter riper, hakk, slitt overflatebehandling og stedvis åpne skjøter mellom gulvbordene. Det er også registrert noe knirk i gulvene

Konsekvens: Slitasjen medfører redusert estetisk standard og økt behov for vedlikehold. Slitt overflatebehandling kan gjøre treverket mer utsatt for tilsmussing og fuktpåvirkning.

Tiltak: Det anbefales overflatebehandling eller utskifting av furugulvene ved behov. Sliping og ny behandling kan vurderes som del av ordinært vedlikehold.

Tilstandsgrad TG2: Settes på bakgrunn av stedvis betydelig overflateslitasje.

TO 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel og malte glatte flater. Himlingene har malte glatte flater og panelplater.

TO 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Det er målt høydeforskjeller på 15-20 mm i stue og soverom

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Etasjeskillet er utført som betongdekke. Det er ved kontrollmålinger registrert høydeforskjeller på ca. 15–20 mm gjennom hele rommet i stue og soverom.

Konsekvens: Målingene viser skjevheter i etasjeskillet. Slike skjevheter kan ha utviklet seg over tid som følge av nedbøyning eller bevegelser i konstruksjonen. Årsaken er ikke nærmere undersøkt.

Tiltak: Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak på bakgrunn av de registrerte høydeforskjellene alene. Det anbefales å følge med på eventuell videre utvikling. Ved økende skjevheter eller merkbar svikt bør konstruksjonen undersøkes nærmere av fagkyndig.

Tilstandsgrad TG2: Settes på bakgrunn av registrerte høydeforskjeller på inntil ca. 20 mm gjennom rommene.

Radon

Beskrivelse

Det foreligger radonmåling med sporfilm, utført i perioden 20.10.2019–23.12.2019 og rapportert i januar 2020. Beregnede årsmiddelverdier er 108 Bq/m³ i første etasje og 134 Bq/m³ i underetasjen.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

Oppdragsnr.: 20064-1212

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 11 av 26

Røsslyngveien 6 A, 3408 TRANBY
Gnr 123 - Bnr 116
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

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

TO 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet i kjellerstue er oppforet gulv med teppe. I boden er gulvet malt betong. Veggene i kjellerstue er utført med panel og innvendige utforede vegger på grunnmur av betong/mur. Det er utført hulltaking i hjørnet inn mot bod og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS2. Måling i bunnsvill viste 32,3 % WME, mens måling høyere opp i stender viste 15,4 % WME.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
- Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging).

Konsekvens/tiltak

- Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.
- Konstruksjoner med skaderisiko i rom under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

Kjelleren har innforede veggkonstruksjoner med ca. 50 mm isolasjon. Det er utført hulltaking og fuktmålinger med Protimeter MMS2. Måling i bunnsvill viste 32,3 % WME, mens måling høyere opp i stender viste 15,4 % WME. Målingene indikerer betydelig forhøyet fuktinnhold i nedre del av veggkonstruksjonen.

Selger har opplyst om tidligere fuktinntrengning gjennom yttervegg i kjeller ved kraftig nedbør. Det skal være utført utvendige fuktsikringstiltak i 2025.

Konsekvens: Forhøyet fuktinnhold i trekonstruksjoner kan over tid medføre muggsoppvekst, råteskader og redusert levetid. Den registrerte forskjellen mellom målepunktene kan indikere fukttilførsel fra grunnen eller tilstøtende murkonstruksjoner. Årsaken til fuktbelastningen og eventuelt skadeomfang er ikke avklart.

Tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge fuktårsak og eventuelt skadeomfang. Kontrollmålinger i treverk og ytterligere lokal åpning av konstruksjonen bør vurderes. Eventuelle nødvendige utbedringer må fastsettes på bakgrunn av undersøkelsene.

Tilstandsgrad TG2: Settes på bakgrunn av registrert betydelig forhøyet fuktverdi i utforet kjellervegg, med risiko for utvikling av fukt- og råteskader.

Ifølge opplysninger fra eier ivaretar borettslaget vedlikehold av bygningens utvendige felles bygningsdeler, herunder drenering.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Oppdragsnr.: 20064-1212

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 12 av 26

Røsslyngveien 6 A, 3408 TRANBY
Gnr 123 - Bnr 116
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

1 TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er opplyst å være oppusset omkring 2013. Årstallet underbygges av fremlagt dokumentasjon på elektriske installasjonsarbeider, herunder gulvvarme, utført i 2013.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran, tettesjikt eller øvrige bygningsmessige våtromsarbeider.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og kvaliteten på våtrommets vanntette sjikt og diffusjonssperre. Eventuelle feil eller svakheter i utførelsen kan føre til fuktinntrengning og skader i omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak som følge av dokumentasjonsmangelen alene. Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll av synlige overflater og overganger. Ved fremtidig rehabilitering bør utførelsen av fuktsikrende sjikt dokumenteres av utførende fagforetak.

TG2 settes som følge av manglende dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt og diffusjonssperre. Dette gir økt usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikkerhet og skjulte konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Oppdragsnr.: 20064-1212

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 13 av 26

Røsslyngveien 6 A, 3408 TRANBY
Gnr 123 - Bnr 116
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 45 mm/m.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.
- Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

Det er registrert bom under enkelte gulvfliser i dusjsonen, samt riss og lokale skader i flisfuger. Fallmålinger viser fall mot sluk i undersøkte deler av dusjsonen. Dusjhjørnet har bunnprofil som danner en fysisk hindring for avrenning fra øvrige deler av gulvet til sluket.

Konsekvens:

Bom under fliser i kombinasjon med riss i fuger kan indikere redusert vedheft og bevegelser i flislaget. Dette kan medføre videre oppsprekking og økt vannbelastning på underliggende tettesjikt. Bunnprofilen kan føre til at lekkasjevann utenfor dusjsonen blir stående på gulvet i stedet for å renne til sluk.

Tiltak:

Det anbefales at fagkyndig vurderer omfanget av bom og riss, samt behovet for lokal utbedring. Avrenningsforholdene fra gulvet utenfor dusjsonen bør undersøkes og nødvendig tiltak for å sikre lekkasjevannets vei til sluk vurderes innen 1–2 år.

TG2 settes på grunn av påvist bom under fliser i kombinasjon med riss i fuger i dusjsonen, samt mangelfull mulighet for avrenning av lekkasjevann fra øvrige gulvflater til sluk. Forholdene medfører økt risiko for videre skader og redusert fuktsikkerhet.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løsliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 20064-1212

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 14 av 26

Røsslyngveien 6 A, 3408 TRANBY
Gnr 123 - Bnr 116
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.
- Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fukskader over tid.

Badet har ventil i yttervegg. Det er ikke etablert tilluftspalte under dør eller annen dokumentert tilluftsløsning.

Konsekvens: Mangelfull tilluft kan redusere ventilasjonens effektivitet og føre til økt luftfuktighet, langsommere opptørring og økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader.

Tiltak: Det anbefales å etablere tilluftspalte under dør eller annen egnet tilluftsløsning.

TG2 settes på grunn av manglende tilrettelagt tilluft, noe som kan medføre utilstrekkelig luftutskifting og redusert fuksikkerhet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i toalett tilstøtende bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 8%.



U. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom er opplyst å være oppusset omkring 2013. Årstallet underbygges av fremlagt dokumentasjon på elektriske installasjonsarbeider, herunder gulvvarme, utført i 2013.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran, tettesjikt eller øvrige bygningsmessige våtromsarbeider.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Røsslyngveien 6 A, 3408 TRANBY
Gnr 123 - Bnr 116
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport



U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fukskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og kvaliteten på våtrommets vanntette sjikt. Eventuelle feil eller svakheter i utførelsen kan føre til fuktinntrengning og skader i omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak som følge av dokumentasjonsmangelen alene. Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll av synlige overflater og overganger. Ved fremtidig rehabilitering bør utførelsen av fuksikrende sjikt dokumenteres av utførende fagforetak.

TG2 settes som følge av manglende dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Dette gir økt usikkerhet knyttet til våtrommets fuksikkerhet og skjulte konstruksjoner.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk på 20 mm/m.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, med plastsluk. og flislagte murvegger. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Røsslyngveien 6 A, 3408 TRANBY
Gnr 123 - Bnr 116
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

Vaskerommet har ventil i yttervegg. Det er ikke etablert tilluftspalte under dør eller annen dokumentert tilluftsløsning.

Konsekvens: Mangelfull tilluft kan redusere ventilasjonens effektivitet og føre til økt luftfuktighet, langsommere opptørking og økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader.

Tiltak: Det anbefales å etablere tilluftspalte under dør eller annen egnet tilluftsløsning.

TG2 settes på grunn av manglende tilrettelagt tilluft, noe som kan medføre utilstrekkelig luftutskifting og redusert fuktsikkerhet.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt under trapp, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 12%.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Oppdragsnr.: 20064-1212

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 17 av 26

Røsslyngveien 6 A, 3408 TRANBY
Gnr 123 - Bnr 116
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTRUM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med malte flater på vegg og belegg på gulv

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalett og servant

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.
- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

Toalettrommet mangler mekanisk avtrekk.

Konsekvens: Manglende avtrekk kan medføre utilstrekkelig luftutskifting, opphopning av lukt og økt luftfuktighet.

Tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra toalettrommet.

TG3 settes på grunn av manglende mekanisk avtrekk fra toalettrommet, i henhold til vurderingskriteriet for kontrollpunktet i NS3600

Kostnadsestimat: Under 20 000

Oppdragsnr.: 20064-1212

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 18 av 26

Røsslyngveien 6 A, 3408 TRANBY
Gnr 123 - Bnr 116
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. I følge eier ble det lagt inn nye vannrør i 2025, herunder nytt tilførselsrør til kommunalt tilslutningspunkt.

1 TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. I følge eier er det er foretatt renovering av innvendige avløpsrør herunder ny foring i sluk vaskerom i 2025 samt rør i rør fornying ut av huset til kommunalt/borettslags stamnett.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Ventilasjonen i boligen er i tråd med byggestandarden som gjaldt på den tiden den ble oppført. Imidlertid anbefales det å benytte lufting gjennom vinduer som tilleggsventilasjon når det er behov for det.

1 TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannsberederen er produsert i 2005 og har dermed oppnådd en alder på ca. 21 år.

Konsekvens: Som følge av alder er det økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt. Gjenværende brukstid er usikker.

Tiltak: Utskifting av varmtvannsberederen bør påregnes. Jevnlig kontroll for lekkasjer anbefales frem til utskifting.

TG2 settes på bakgrunn av varmtvannsberederens alder og økt sannsynlighet for funksjonssvikt og lekkasje.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Nytt sikringsskap i 2013.

TOMTEFORHOLD

Oppdragsnr.: 20064-1212

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 19 av 26

Røsslyngveien 6 A, 3408 TRANBY
Gnr 123 - Bnr 116
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringen er ukjent, og materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.
- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

Fuktsikringens og dreneringens alder, utførelse og tilstand er ukjent. Det er heller ikke kjent hvilke masser som er benyttet ved opparbeidelse av tomt og fundamentering. Det er opplyst at én av kjellerens yttervegger tidligere er utbedret, mens det ikke foreligger opplysninger om tilsvarende tiltak på de to øvrige ytterveggene. Det er registrert forhøyede fuktverdier i utforet kjellervegg.

Konsekvens: Forhøyede fuktverdier kan indikere fuktbelastning mot konstruksjoner under terreng. Årsaken er ikke avklart. Ukjent utførelse og tilstand på drenering og fuktsikring medfører risiko for fortsatt fuktinntrengning og utvikling av fuktskader.

Tiltak: Det anbefales snarlig undersøkelse av årsaken til de forhøyede fuktverdiene ved fagkyndig. Fuktsikring og drenering bør vurderes i sammenheng med kjellerens yttervegger. Behovet for utbedring avklares på bakgrunn av undersøkelsene.

TG2 foreslås på grunn av ukjent fuktsikring og drenering, kombinert med registrerte forhøyede fuktverdier i kjellerkonstruksjonen. Det foreligger usikkerhet om fuktsikringssystemets funksjon. Som fellesdel er drenering borettslagets ansvar.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

1 TG 1 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. I følge eier er det utført rør fornying ut av huset til kommunalt/borettslags stamnett i 2025. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det ble i følge eier lagt inn nytt vannrør til boligen i 2025, herunder nytt tilførselsrør ut til til kommunalt tilslutningspunkt.

Oppdragsnr.: 20064-1212

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 20 av 26

Røsslyngveien 6 A, 3408 TRANBY
Gnr 123 - Bnr 116
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Røsslyngveien 6 A, 3408 TRANBY
Gnr 123 - Bnr 116
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

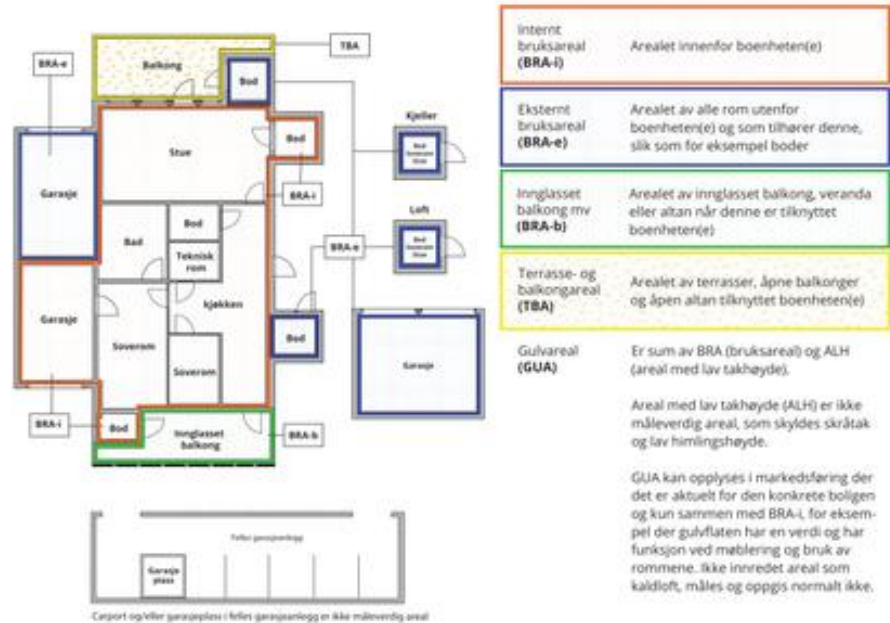
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av byggningskonstruksjoner 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 byggteknisk 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.

Røsslyngveien 6 A, 3408 TRANBY
Gnr 123 - Bnr 116
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	51	6		57	28
2. Etasje	51			51	
U. Etasje	48			48	
SUM	150	6			28
SUM BRA	156				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, kjøkken, stue	Bod	
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bod, bad, toalettrom		
U. Etasje	Kjellerstue, bod, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Innredet kjellerstue er på godkjente tegninger vist som disponibelt. Dette er en søknadspliktig bruksendring

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Disponibelt rom i kjeller er innredet og i bruk som kjellerstue. Dette er ikke omsøkt. vinduene i rommet tilfredsstiller ikke krav til lys og rømningsvei.

Røsslyngveien 6 A, 3408 TRANBY
Gnr 123 - Bnr 116
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2026	Tom Gaathaug	Takstingeniør
	Monica Sæterdalen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	123	116		0	26821.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Røsslyngveien 6 A
Hjemmelshaver
Skjæggerud Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/SKJÆGGERUD BORETTSLAG	948274248	H0101		Sæterdalen Monica

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
64	100	40 000	36 737	320 469

Røsslyngveien 6 A, 3408 TRANBY
Gnr 123 - Bnr 116
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Tranby i Lier kommune. Området er preget av boligbebyggelse og nærhet til natur- og friluftsområder, med gode muligheter for turer og rekreasjon.

Tranby har et godt utvalg av daglige servicetilbud, skoler, barnehager og fritidsaktiviteter. Beliggenheten gir også gode forbindelser mot både Lierbyen, Drammen og Asker, med tilgang til det overordnede veinettet.

Eiendommen ligger i et område som kombinerer nærhet til naturen med praktisk avstand til sentrale servicetilbud og arbeidsplasser i regionen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles tomt opparbeidet med plen, busker/beplantning og asfalterte gangstier. Leiligheten disponerer en plass i felles garasjerekke. For øvrig er det utvendige bil-oppstillingsplasser for gjester.

Tinglyste/andre forhold

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Røsslyngveien 6 A, 3408 TRANBY
Gnr 123 - Bnr 116
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Drammen og Lier
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Røsslyngveien 6A, 3408 TRANBY

09 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Røsslyngveien 6A

Røsslyngveien 6A

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2000

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.

Bodd her siden august 2000

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Sæterdalen, Monica

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vannskade på toalett. Vann fra tak som har rent ned langs vegg inne på toalett og vegg ut mot trapp. Vannet har rent ned langs vegg til trapp ned i kjeller.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2024

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytte av to vegger innvendig på toalett, ny vegg i trappeoppgang på utsiden av toalett, bytte av lettvegg i trapp ned til kjeller, med påfølgende malearbeid, nye lister og nytt gulvbelegg på toalett. Alt ble ordnet via forsikring til Skjeggerud borettslag. Antar borettslag har dokumentasjon på utført arbeid.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

USBL

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2Årstall

2006

2.2.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt bad og varmekabler i gulv

2.2.5Hvilket firma utførte jobben?

Asker multiservice/Svelvik elektriske

2.2.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2Årstall

2013

2.3.3Hvordan ble arbeidet utført?

Side 2



☒ Faglært☐ Ufaglært

2.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Nytt vaskerom med varmekabler i gulv

2.3.5

Hvilket firma utførte jobben?
BDM elektro

2.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
Det har lekket vann inn fra tak til toalett. Se beskrivelse om skade på toalett.

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.1.2

Årstall
2024

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Utbedringer på tak etter vannskade inn i hus på toalett. Utbedret via borettslag og forsikring. Usikker på om USBL har brukt egne folk, eller brukt fagpersoner fra firma som jobber med tak. Antar dokumentasjon på utført arbeid, kan etterspørres hos styret i borettslaget.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
USBL

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja☒ Nei

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
Det har tidligere kommet fukt inn fra vegg på enden ned i kjellerbod i forbindelse med kraftig regn. Når det ble lagt inn nye rør inn i huset. ble det lagt ekstra membran på yttervegg i forbindelse med gravearbeid for å legge nye rør inn i huset i kjeller. Da kjeller i rom hvor det kom vann, kun er mur, er det ikke vannskader. Fukten har tørket opp. Bodene er utbedret av oss etter dette. Gamle vegger som delte boder er revet. Det er nå ett stort rom/bod som er malt i 2025.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja☐ Nei



7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
Ved kraftig regn og vinde har det kommet fukt inn i kjellerbod, fra yttervegg på enden av leilighet. Dette er utbedret. Se beskrivelse over. Ikke observert fukt etter utbedringer.

8

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

Elektrisitet

9

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

10

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

10.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2

Årstall
2013

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Nytt sikringsskap.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
BDM elektro

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

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
Det ble lagt nye vannrør utenfra og inn i alle boenheter i 2025. Usikker på navn på firma. Denne informasjon kan hentes fra borettslagets styre, samt dokumentasjon.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Vet ikke

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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv omfanget
Det ble oppdaget muggsopp bak vegg på toalett, når vannskade ble avdekket. Dette er utbedret via borettslaget/USBL boligservice i forbindelse med arbeid for å rette vannskade

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☒ Ja

☐ Nei

24.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

24.1.2

Årstall
2000

24.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

24.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Innredet kjeller til tv stue, senere også hjemmekontor. Det er ikke utført ombygging.

24.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja

☐ Nei

☒ Nei, ikke søknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
Husker ikke når målinger ble utført, men måleverdi var innenfor forsvarlighet. Disse opplysningene kan sikkert hentes fra borettslag.

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.



Det foreligger noen uenigheter om parkering/oppstillingsplass for boenheter, da det ikke er tilstrekkelig antall parkeringsplasser. Samt uenighet om ladeløsninger i garasjene. Styret i borettslaget jobber med å finne løsning på utfordring med parkering.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 29102649

Egenerklæringsskjema

Name Date
Monica Sæterdalen 2026-10-09

Identification
 Monica Sæterdalen



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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

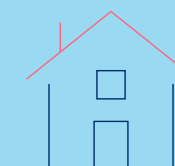
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, 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.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Røsslyngveien 6A, 3408 TRANBY. Gnr. 123, bnr. 116, i Lier kommune, oppdragsnr.: 1600260242
Megler: Alexander Abelseth, mobil: 97744247, e-post: alexander.abelseth@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør 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.



proaktiv.no



Alexander Abelseth

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler
977 44 247
alexander.abelseth@
proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Drammen, Lier og Holmestrand

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