

PROAKTIV



HAUGANE 33



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



TRANBY

Fint beliggende enebolig med store solrike uteplasser + hage, boder og garasje. 2 bad. Nær barnehage og marka.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Haugane 33, 3409 TRANBY

Gnr./Bnr.: Gnr. 145, bnr. 520, i Lier kommune

Prisantydning: 5.650.000,-

Omkostninger: 9.990,-

Andel fellesgjeld: 392.081,-

Totalpris: 6.052.071,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1994

Rom/soverom: 4/3

BRA: 155 m²

BRA-i: 123 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i egen frittstående garasje på ca. 28 kvm og foran garasjen. Garasje med lader for el-bil (2021)

Tomt: 5817.4 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.602,-

Felleskostnader inkl.:
Felleskostnader inkl. bla. bygningsforsikring, renovasjon, utvendig vedlikehold, grunnpakke tv og internett, forretningsførsel, renter og avdrag på fellesgjelden.

Kommunale avgifter: 13.250,-

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
32	36	40	46
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
88			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Alexander er en erfaren og kunnskapsrik megler.”

“Veldig fornøyd med Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand og Alexander Abelseth som min megler. Alexander er en erfaren og kunnskapsrik megler. Han er flink til å forklare og lett å oppnå kontakt med underveis i salgsprosessen. I tillegg er han veldig hyggelig og imøtekommende. Jeg følte meg veldig godt ivaretatt.”

Vanja Nedimovic

“Solid markeds kunnskap og proff oppfølging.”

Geir Kjenner

“Anbefales på det varmeste.”

“Alexander er en hyggelig og imøtekommende eiendomsmegler, vi kan anbefale på det varmeste.”

Sigrunn Fjeldstad

“Ryddig og flink.”

Erik Larsen

“Veldig bra dialog og oppfølging.”

“Alexander fulgte opp prosessen på en god og ryddig måte. Han var behagelig og passe på ift meg som kjøper. Jeg måtte aldri etterspørre noe - veldig bra dialog og oppfølging.”

Elisabeth Jane Knight

“God informasjon og oppfølging gjennom hele prosessen.”

Eva Dreier

“Problemfritt.”

“Meget godt gjennomført boligsalg, selv ved noe tregt marked. Følte meg godt ivaretatt som selger, og var ikke i tvil om valg av megler etter verdivurdering. Alt gikk raskt, og problemfritt- og jeg ble godt informert gjennom hele prosessen.”

Anita Irene Warberg

“Effektiv og ryddig markedsføring og salg.”

Guri Kvakkestad

“Tilgjengelig nærmest hele tiden.”

“Jeg følte meg veldig ivaretatt som kunde gjennom hele salgsprosessen. Megler var godt forberedt til alt fra befaring til salg, og var tilgjengelig nærmest hele tiden. Jeg anbefaler Proaktiv varmt.”

Ina Maria Johansen

“Han var støttende og ga gode råd.”

“Megler gav god informasjon underveis i salgsprosessen. Han var støttende og gav gode råd. Vi var godt fornøyd med prisantydning og salgspris. Samarbeidet meg megler var meget positivt.”

Kjetil Rønning

“Veldig profesjonell og god oppfølging hele veien.”

Ragnar Sendstad

”

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

Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelseth



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

AVDELING:
Proaktiv Drammen, Lier &
Holmestrand

DIN EIENDOMSMEGLER

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

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

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

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

Min erfaring - din trygghet

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

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

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

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

Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelseth

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«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.



TRANBY

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.

OFFENTLIG TRANSPORT

🚗	Haugane Linje 71, 72	6 min 🚶 0.5 km
🚗	Lier stasjon Linje L1, R13	15 min 🚗 9.2 km
✈️	Oslo Gardermoen	1 t 5 min 🚗

DAGLIGVARE

	Kiwi Ringveien Tranby	18 min 🚶
	Coop Extra Tranby PostNord	6 min 🚗 3.3 km

VARER/TJENESTER

🛍️	Liertoppen Kjøpesenter	8 min 🚗
🏪	Apotek 1 Liertoppen	7 min 🚗

SPORT

⚽	Haugane balløkke Ballspill	8 min 🚶 0.7 km
⚽	Svendsemarka ballplass Ballspill	11 min 🚶 0.9 km
🏊	Feel24 Tranby	4 min 🚗
🏊	Actic Liertoppen	7 min 🚗



Bauhaus. Kort vei dagligvarebutikk (Kiwi) i bunnen av Ringveien.

Lier IL er aktive innen bl.a allidrett (BIG), fotball, ski og håndball. Egen idrettsplass og idrettshall på Tranby. Andre fritidsaktiviteter på Tranby er: Turn, badmintonklubb, taekwondo, innebandy, skolekorps, Røde Kors, kulturskolen m/musikk, teater og dans. For mer detaljert info om fritidsmuligheter se <https://www.lier.kommune.no> eller

Beliggenhet

Boligen i Haugane 33 ligger fint til i et rolig og behagelig område. Boligen har en god internbeliggenhet i enden av en gate som er blindvei, noe som betyr ingen gjennomgangstrafikk. Huset ligger også i ytterste rekke, som gir en ekstra solrik beliggenhet vendt mot sydvest. Nærmiljøet kan beskrives som barnevennlig, veletablert og attraktivt. Dette er et populært boligområde på Tranby, og det er mange barnefamilier i nabolaget.

Det er gangavstand til flere barnehager (Akebakken barnehage ligger rett ved), Hennummarka barneskole og Tranby ungdomsskole. Over hele boligområdet er det opparbeidet interne gangstier, noe som gjør bl.a. skoleveien trygg. Bak boligen er det kort gangavstand til flotte tur- og rekreasjonsområder, både om vinteren og sommeren. Nede på Tranby er det dagligvarebutikk, lege, tannlege, bibliotek, idrettshall og fotballbaner. Kort vei til Liertoppen kjøpesenter og



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

<https://www.lieril.no>.

Kort gangavstand til bussholdeplass langs Ringveien med gunstige avganger til Asker og Drammen, se <https://www.brakar.no> for rutetider. Ca. 20 minutters gange ned til Joseph Kellersvei hvor det går buss til Oslo via Sandvika, Lysaker og Skøyen med hyppige avganger om morgenen og ettermiddagen. Asker togstasjon og Drammen togstasjon med regelmessige avganger, retning Kongsberg, Oslo og Oslo Lufthavn. Ved å benytte bil fra Tranby tar det ca. 5 min til Liertoppen kjøpesenter, ca. 15 min til Asker, ca. 15 min til Drammen og ca. 35 min til Oslo.

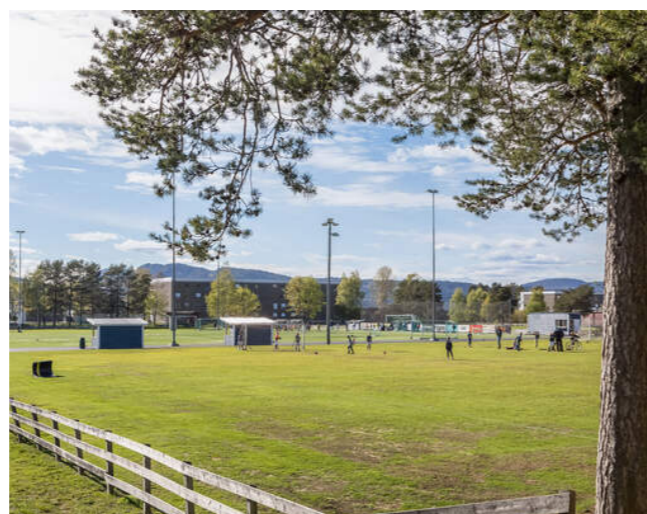
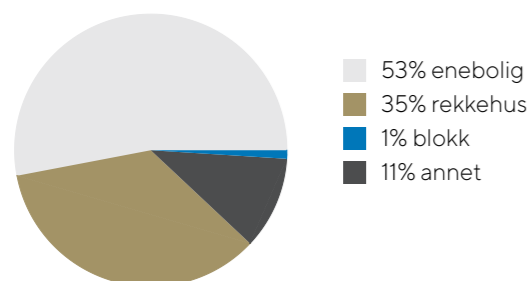
Bebyggelse

Området består primært av småhusbebyggelse. 53% enebolig, 35% rekkehus, 1% blokk og 11% annet.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen 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

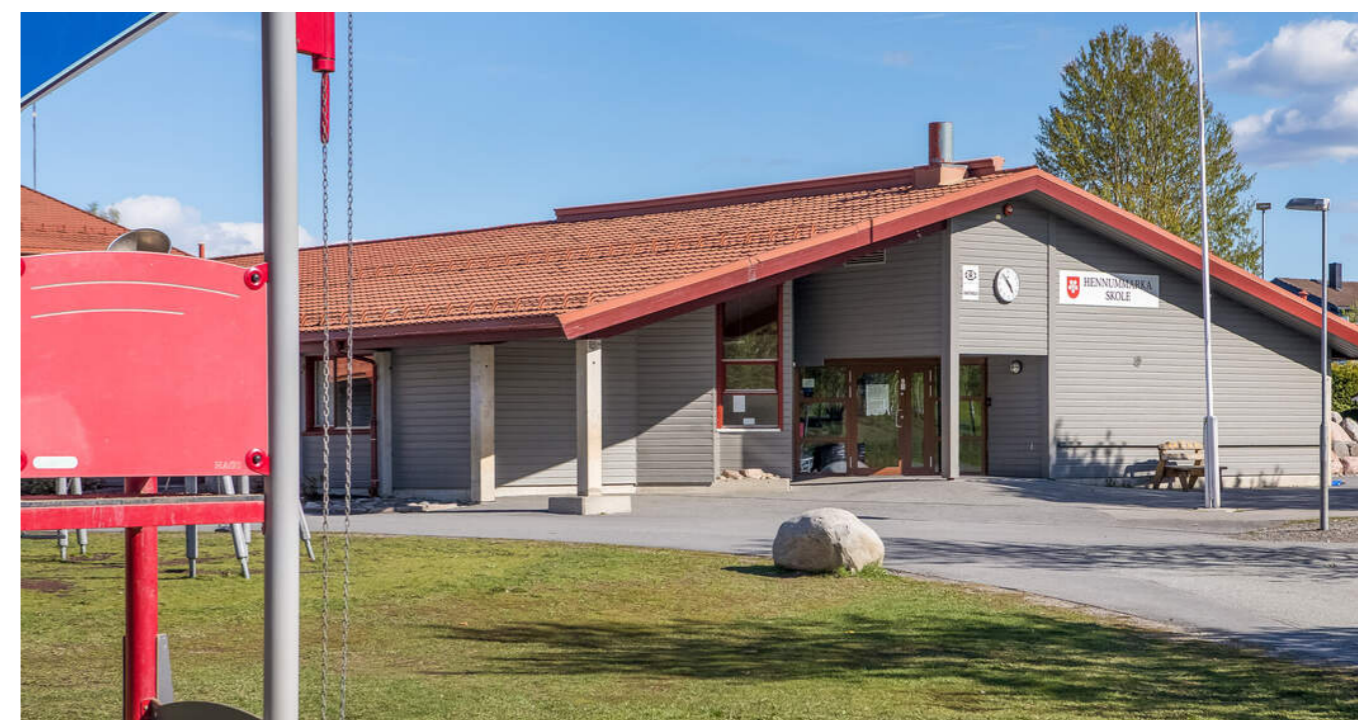


SKOLER

Hennummarka skole (1-7 kl.) 264 elever, 19 klasser	16 min 1.4 km
Tranby skole (8-10 kl.) 326 elever, 24 klasser	7 min 3.4 km
Lier videregående skole 550 elever	19 min 12.1 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	19 min 12.6 km

BARNEHAGER

Akebakken barnehage (1-5 år) 62 barn	10 min 0.8 km
Hennummarka barnehage (1-5 år) 64 barn	17 min 1.5 km
Gunnersbråtan barnehage (1-5 år) 55 barn	22 min 2 km









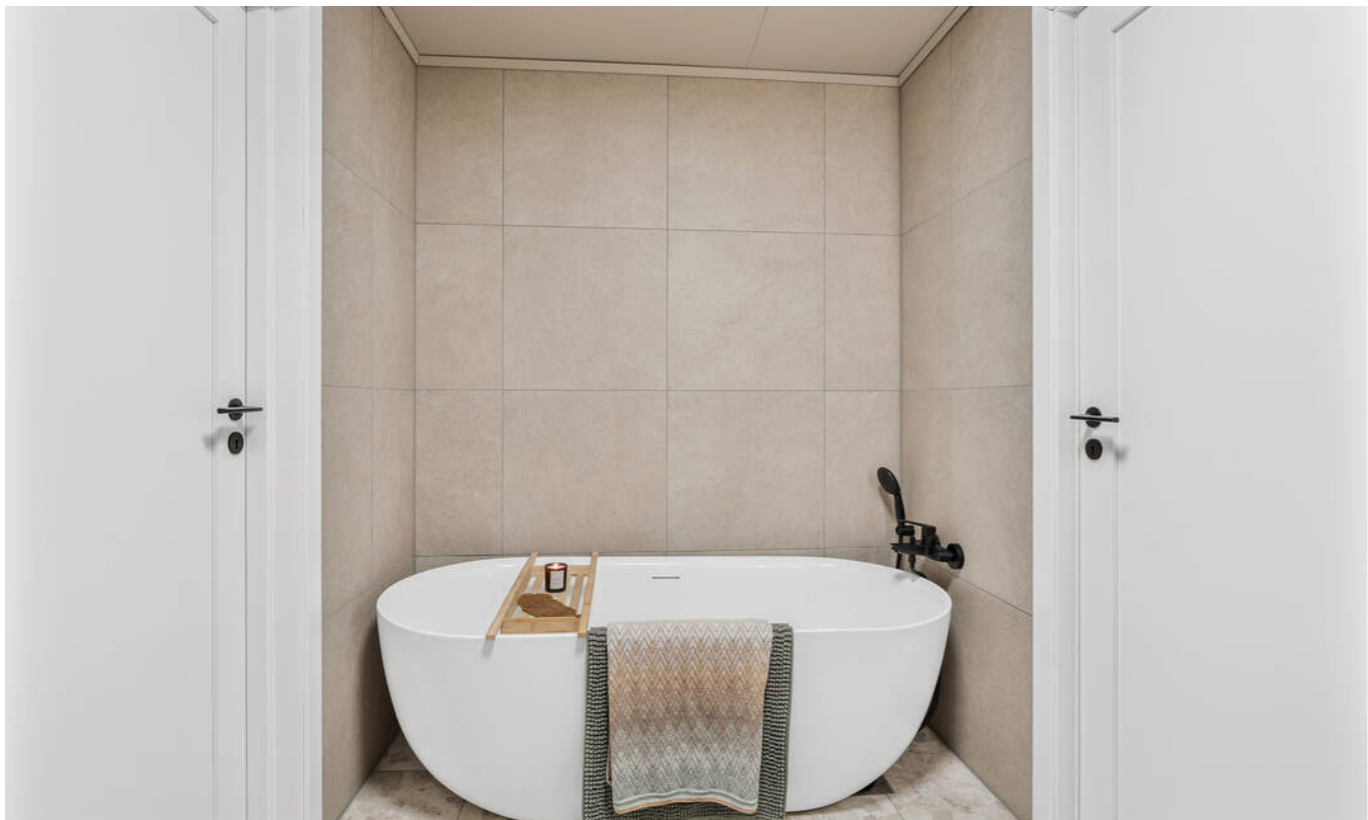














PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Parkering i egen frittstående garasje på ca. 28 kvm og foran garasjen.

Garasje med lader for el-bil (2021), asfaltert dekke, elektrisk leddport og belysning. Bod i tilknytning til garasjen, rommet er innredet som treningsrom (ikke godkjent for varig opphold). Isolert og montert gulv, vegger samt tak i boden i 2021.

Tomtestørrelse

5 817 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Boligen disponerer et naturlig uteareal som ligger i tilknytning til boligen, dette gjelder arealet ved inngangspartiet, ved garasjen og terrasse med hageområde. Pent opparbeidet med gressplen, hekk, prydbusker, barkebed og diverse beplantninger. Asfaltert område foran garasjen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Generell beskrivelse av boligen:

Utvendig:

Taktekkingen er av betongtakstein. Nedløp, renner og beslag er i stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malt

hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse på ca. 15 m² oppført i trekonstruksjon. Rekkverk med

stående bord. Det er adkomst til terrassen fra stue

Terrasse/platting på mark på ca. 37 m² oppført i

trekonstruksjon. Det er adkomst til platting fra soverom.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon med elektriske vifter i våtrommene og tilluftsventiler i veggene i noen av rommene.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er installert radonavsug i boligen.

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen.

Sikringsskapet er plassert i garderobe i entre og inneholder

overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler.

Bygningssakskyndig

Tom Gaathaug (befaringsdato: Torsdag, 7. mai 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus, tetting av anticimex.

- Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller

borettslaget?

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Andre boenheter har hatt mus.

- Er det utført radonmåling?

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Det er installert radonvifte.

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

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

Mulig oppgradering av noen garasjer i fremtiden.

Innhold

1. etasje: Entré/gang, bad/vaskerom, stue og kjøkken.

2. etasje: Trappegang/hall, garderoberom, bad, bod og 3 soverom.

Utebod i hagen.

Garasje m/bod i bakkant.

Areal

Bruksareal:

Underetasje

BRA-i: 61 kvm

Total BRA: 61 kvm

1. etasje

BRA-i: 62 kvm

BRA-e: 4 kvm

Total BRA: 66 kvm

2. etasje

BRA-e: 28 kvm

Total BRA: 28 kvm

Terrasse- og balkongareal:

Underetasje: 37 kvm

1. etasje: 15 kvm

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

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1.etasje:

Entré:

Boligen har en praktisk og innbydende entré med

spesialtilpasset skyvedørsgarderobe og sittebenk med stilig spilevegg i bakkant. Øvrige vegger er malt i lys farge, og på gulvet er det slitesterk laminat som strekker seg videre inn i etasjen. God plass til oppbevaring av familiens jakker og sko. Adkomst til kaldt loft via luke.

Bad/vaskerom (nytt i 2018):

Fra entreen er det adkomst til kombinert bad og vaskerom, som er svært hendig for familier med barn. Badet har fliser på både vegger og gulv, med underliggende gulvvarme. Innredet med skuffeseksjon med nedfelt servant, stort speilskap, toalett og dusjhjørne med innfellbare dører. På motsatt side er det etablert egen vaskesone med overskap med oppbevaringsplass, hel benkeplate og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har mekanisk avtrekk.

Stue og spisestue:

Innerste del av etasjen består av stor stue og spisestue med videre utgang til solrik balkong. Rommet er lyst og innbydende med enstavs laminatgulv og overflater i lune farger, og det er naturlige soner med plass til sofagruppe, spisebord og skjenk. Hyggelig utsyn og lysinnslipp fra vinduer på endeveggen.

Kjøkken (nytt i 2020):

Boligen har separat kjøkken av god størrelse, med plass til spisebord hvis ønskelig. Kjøkkenet har stilren og funksjonell innredning langs to vegger, med takhøyde skap, slette fronter og benkeplate i stein. Det er flislagt mellom benk og overskap. Innredningen er utstyrt ed nedfelt kum, og har integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og mikro, oppvaskmaskin og kombinert kjøleskap og fryser. Lekker ventilator over kokesonen. Rommet har laminatgulv og vegger malt i dus grønn.

Underetasje:

Trappegang med plass til lagring under trappen. Adkomst også til garderoberom med plassbygd innredning fra pax med kombinasjon av skuffer, hyller og oppheng for klær og utstyr.

Bad:

Lyst og pent delikat baderom oppgradert i 2025 med flis på flis og nytt interiør. Badet har 60x60 cm fliser på vegger og gulv, og underliggende varme. Utstyrt med sort baderoms møblement med spiler og doble servanter, rundt speil med integrert belysning, veggmontert wc og frittstående badekar med dusjarmatur. Innenfor badet er det bod med god lagringsplass.

Soverom:

Boligen har tre gode soverom med plass til seng, nattbord og garderobeløsning (barnerommene er innredet med skap). Soverommene er malt i duse farger, og har laminatgulv som tåler mye trafikk, samt stort vindu vendt mot egen hage. Fra hovedsoverommet er det også utgang til terrassen.

Generelt om boligen:

Taktekke fra ca. 2015 og oppgradert drenering i ca. 2014. 198 liters varmtvannsbereider fra 2014. Montert luft-til-luft varmepumpe fra 2016, plassert i trappegang. Nytt bad i 1.etasje i 2018. Overflateoppusset alle oppholdsrom fra 2020 og frem til i dag. Nytt kjøkken i 2020. Overflateoppusset bad i u.etg i 2025. Sikringskap med automatsikringer.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bl.a. 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:

- Innvendige trapper: Det er registrert sprekk i ett trinn ved innfesting mot trappevangen. Trinnet fremstår svekket og det vurderes å være risiko for videre oppsprekking/løsning. Det er i tillegg registrert knirk i trappen, samt at håndløper mangler. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000 kr.
- Forstøtningsmurer: Støttemuren har tydelig utbuling/skjevhet på midtpartiet. Forholdet tyder på bevegelse i konstruksjonen og gir økt risiko for videre deformasjon over tid. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000 kr.

Boligen har fått følgende TG2:

- Nedløp og beslag: Det er registrert at enkelte nedløp ikke ledes tilfredsstillende bort fra grunnmur, men avsluttes tett ved konstruksjonen/terrasse.
- Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Innvendige overflater: Overflatene fremstår generelt med normal aldersmessig slitasje. Det er likevel registrert stedvise avvik i form av sprekkdannelser i veggoverflate i gang u.etg., skjevhet i himling i 1.etg. samt mindre gode avslutninger og gliper ved enkelte overganger i laminatgulv.
- Fuksikring og drenering: Drenering er ifølge tidligere salgsdokumentasjon fra byggeår, oppgradert omkring 2014. Utvendig fuksikring av grunnmur fremstår etablert på synlige

deler. Det er registrert at takvann enkelte steder ledes ut nær grunnmur.

- Terrangforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Bad 1.etg - overflater gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Bad 1.etg - sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Bad u.etg - overflater gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Bad u.etg - sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming via panelovner.

Varmekabler på begge bad.

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

Tilsyn Drammensregionens brannvesen IKS:

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 12.03.2020. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for fyringsanlegget. Det ble under siste tilsyn, holdt 24.10.2023, ikke avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brann vesentlig. Siste feiing ble gjennomført 24.10.2023. Boligen har ikke ildsted montert i dag.

Info energiklasse

Komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Energimerke

Oransje D



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.

PLANTEGNINGER

1. ETASJE



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

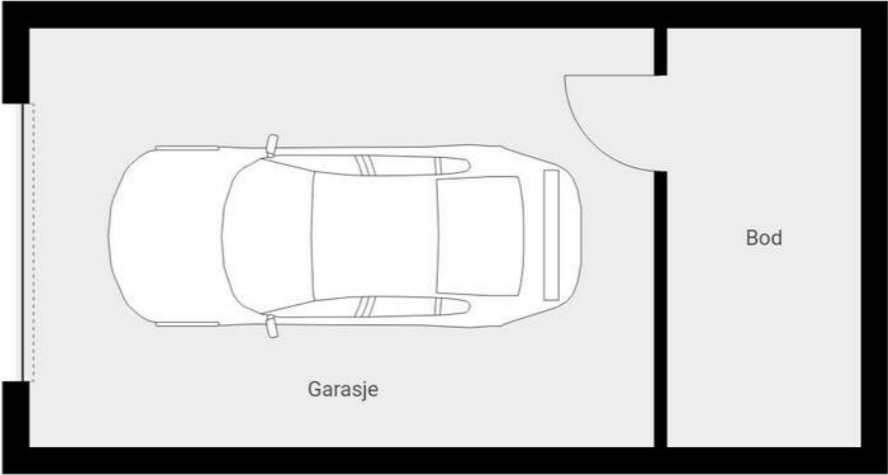


UNDERETASJE



tegning som er skissert, og avvik på målene kan forekomme. 

GARASJE



tegning som er skissert, og avvik på målene kan forekomme. 

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Felleskostnader pr. mnd

6.602,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr. 3812,-
Avdrag felleslån kr. 1104,-
Renter felleslån kr. 1686,-

Felleskostnader inkl. bla. bygningsforsikring, renovasjon, utvendig vedlikehold, grunnpakke tv og internett, forretningsførsel, renter og avdrag på fellesgjelden.

Andel fellesgjeld

392.081,- per tirsdag, 5. mai 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslagets totale gjeld pr. 05.05.2026 er kr. 7 841 632,-.

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12131098659, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.05.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 73

Saldo per 05.05.2026: 7 841 632

Andel av saldo: 392 082

Første termin: 30.09.2015Første avdrag: 30.06.2019 (siste

termin 30.06.2044)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken.

Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Andel fellesformue

25.848,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2025 viser et positivt driftsresultat på kr. 532 811,- og et positivt årsresultat på kr. 114 346,-. Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2025 var kr. 461 326,-.

Forkjøpsrett

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

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.

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring NUF

PolisenummerSP1597649

Sikringsordning

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

Formuesverdi primær

1.249.042,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.996.169,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann og avløp. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

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 salgsoppgraden.

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

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Lier kommune opplyser om at det ikke foreligger ferdigattest på eiendommen, men midlertidig brukstillatelse ble gitt for oppføring av bolig og garasje (Haugane 31, 33 og 35) datert 15.12.1994.

Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes

ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven §21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadsppliktige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven.

Det er ferdigattest for Haugene 29, 31, 33 og 35, som omfatter utomhusarbeid (utvendige arealer) datert 31.07.1997. Det foreligger godkjente tegninger på boligen som stemmer med dagens bruk. Det foreligger ikke tegninger på bod og garasjer, men gitt brukstillatelse i 1994.

Kjøper overtar eiendommen slik den framstår på visning.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Utover andel fellesgjeld overdras leiligheten fri for pengeheftelser, med unntak av borettslagets tinglyste panterett:

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. burettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

Det er tinglyst 1 servitutt på borettslagets eiendom. Denne omhandler blant annet bestemmelser om anleggelse av diverse ledninger m.m. Denne er ikke av direkte betydning for bruken av denne boligen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål, i henhold til reguleringsplan for Tranby 3 Felt Q4 datert 13.01.1994. Videre er eiendommen avsatt til boligbebyggelse ved kommuneplanen 2019-2028 datert 18.06.2019. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper 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.

Kjerneinformasjon

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 650 000,00 (Prisantydning)
392 081,00 (Andel av fellesgjeld)

6 042 081,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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

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

6 043 171,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 052 071,00 (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 overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres

Kjerneinformasjon

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

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

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefordre 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/boligkjooper/>.

VEDLEGG



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Haugane 33, 3409 TRANBY
- LIER kommune
- gnr. 145, bnr. 520
- Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 07.05.2026 Rapportdato: 15.05.2026 Oppdragsnr.: 20064-1161 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: LX7186
Autorisert foretak: Buskerud Byggrådgivning AS Sertifisert Takstingeniør: Tom Gaathaug



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Buskerud Byggrådgivning AS

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

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



Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 20064-1161

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 2 av 30

Haugane 33, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 520
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20064-1161

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 3 av 30

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i hovedsak som normalt vedlikeholdt, men det er registrert enkelte forhold som bør prioriteres. Det mest alvorlige gjelder trapp, der ett trinn har sprukket i innfesting og kan løse, samtidig som håndløper mangler. Det er også registrert tydelig utbuling/skjevhet i støttemur, som bør vurderes og utbedres for å hindre videre bevegelse.

Utvendig er det registrert vedlikeholdsbehov og enkelte skader på fasader, blant annet lokale råteskader i hjørnekasser og værslitasje/råteskader i omramminger rundt enkelte vinduer. Nedløp og bortledning av takvann er ikke tilfredsstillende alle steder, og det er registrert avvik ved terrasser/rekkverk og andre utvendige detaljer som bør følges opp.

Badet i 1. etasje fremstår generelt funksjonelt, men det foreligger usikkerhet knyttet til dokumentasjon og oppbygging. Badet i underetasjen har oppgraderte overflater, men det er registrert begrenset tilgjengelighet til sluk under badekar, og enkelte fallforhold/terskelløsninger gir økt risiko for at vann ikke ledes optimalt til sluk.

Innvendig er det ellers registrert overflateavvik som sprekker i vegger, skjev himling og enkelte svake avslutninger i gulv, men uten tegn til alvorlig skade der det er undersøkt. Rom under terreng er kontrollert med hulltaking uten påvisning av unormale forhold, men slike konstruksjoner har generelt forhøyet risiko og må holdes under oppsikt.

Enebolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Nedløp, renner og beslag er i stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse på ca. 15 m² oppført i trekonstruksjon. Rekkverk med stående bord. Det er adkomst til terrassen fra stue. Terrasse/platting på mark på ca. 37 m² oppført i trekonstruksjon. Det er adkomst til platting fra soverom.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe. Det er ikke montert ildsted. Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i kjellerbod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etg. er opplyst å være fra 2018. Badet er utført med flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og malt panel i

himling, og er innredet med servantseksjon, gulvstående toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Tidligere salgsoppgave og egenerklæring opplyser om arbeider i 2018, blant annet bytte av varmekabler og flis-/membranarbeider, men uten sikker dokumentasjon. Opplysningen er derfor ikke lagt til grunn som sikker dokumentasjon på full rehabilitering av våtrommet eller nytt tettesjikt, og referansenivå for skjulte løsninger vurderes som usikkert. Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

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

Bad i underetasjen er opprinnelig fra byggeår og er utført med flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og himling med plater. I egenerklæring er det opplyst om arbeider i 2025 med flis på flis og bytte av badromsmøbler, utført av ufaglært. Opplysningene gir ikke dokumentasjon på full rehabilitering av våtrommet eller nytt tettesjikt, og referansenivå for skjulte løsninger vurderes derfor med utgangspunkt i opprinnelig bad supplert med senere, delvise oppgraderinger.

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og badekar. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom tilstøtende bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8% som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter mms2 kan vise.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fra 2020, innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon med elektriske vifter i våtrommene og tilluftsventiler i veggene i noen av rommene. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er installert radonavsug i boligen. Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringskapet er plassert i garderobe i entre og inneholder overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er tradisjonell drenering med knotteplast. Drenering er i

Haugane 33, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 520
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Beskrivelse av eiendommen

tidligere salgsdokumentasjon opplyst å være fra byggeår, med oppgradering omkring 2014.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.
Forstøtningsmurer er av betongstein/stablestein.
Eiendommen er opparbeidet i skrånede terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

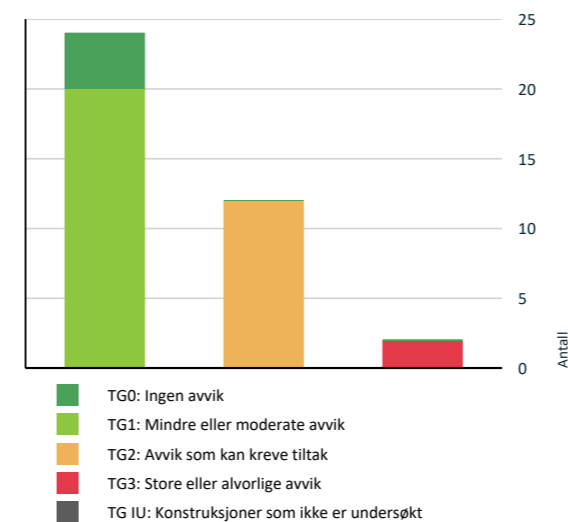
Haugane 33, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 520
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



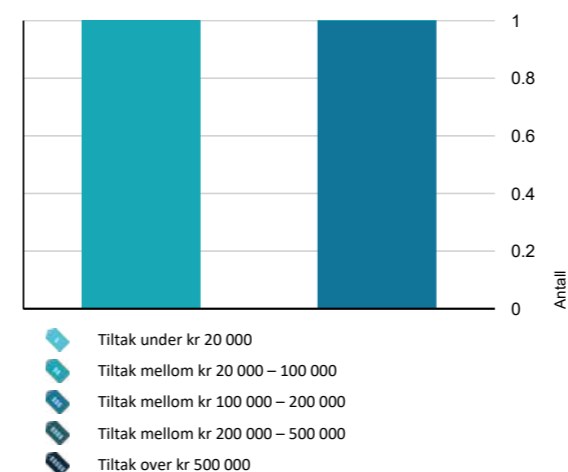
Sammendrag av boligens tilstand

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 oppføringsstidspunktet. Eksakte tidspunkt er ikke latt seg bringe på det rene og kan være feil.
Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter. Dersom det er ønske om en utvidet kontroll av tilleggsbygg, må dette bestilles skriftlig og på egen initiativ.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert sprekke i ett trinn ved innfesting mot trappevange. Trinnet fremstår svekket og det vurderes å være risiko for videre oppsprekking/løsning. Det er i tillegg registrert knirk i trappen, samt at håndløper mangler

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

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

Støttemuren har tydelig utbuling/skjevhet på midtpartiet. Forholdet tyder på bevegelse i konstruksjonen og gir økt risiko for videre deformasjon over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Det er registrert at enkelte nedløp ikke ledes tilfredsstillende bort fra grunnmur, men avsluttes tett ved konstruksjonen/terrasse.

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig kledning fremstår generelt uten synlige tegn til omfattende skade eller fukt-/råteskader i selve veggkonstruksjonen på undersøkte flater. Lufting i nedre kant vurderes som ivaretatt med musebørster og perforert luftebånd. Det er registrert enkelte lokale myke partier/råteskader i hjørnekasser, samt noe overflateslitasje i malt treverk på utsatte detaljer.

Det er avvik:

Drenering er ifølge tidligere salgsdokumentasjon fra byggeår, oppgradert omkring 2014. Utvendig fuktsikring av grunnmur fremstår etablert på synlige deler. Det er registrert at takvann enkelte steder ledes ut nær grunnmur.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er avvik:

Det er ikke påvist råteskader i selve vinduene på de undersøkte enhetene, og det er heller ikke registrert punkterte eller sprukne glassruter. Noe av karmene fremstår værslitte med slitasje i overflatebehandlingen. Det er videre registrert avvik i utvendige innsetningsdetaljer, med oppsprekking, slitasje og lokale råteskader i omramming/belistning nederst ved vindusdetaljer.

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Terrassene er utført i trekonstruksjon og fremstår med alders- og værrelatert slitasje. Terrassebord har misfarging/begroing og tydelig behov for vedlikehold. Topprekke på rekkverk er værslitt med avflassing i overflatebehandlingen. Det er ikke påvist synlige råteskader i synlige deler av konstruksjon eller rekkverk

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

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

Det er ikke fremlagt tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller tilsvarende dokumentasjon for fellesdeler/bygningsmessige felleskonstruksjoner. Utvendige konstruksjoner er opplyst å ligge under borettslagets ansvarsområde, men rapporten tar ikke stilling til endelig ansvars- eller kostnadsfordeling

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Overflatene fremstår generelt med normal aldersmessig slitasje. Det er likevel registrert stedvise avvik i form av sprekkeformasjoner i veggoverflate i gang u.etg., skjevhet i himling i 1.etg. samt mindre gode avslutninger og gliper ved enkelte overganger i laminatgulv.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20064-1161

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 8 av 30

Sammendrag av boligens tilstand

Gulvet er flislagt uten registrerte skader i fliser eller fuger. Fall mot sluk er målt til 20 og 13 mm/m nær sluket, og ca. 6 mm/m i gulvareal ved servant/toalett. Høydeforskjell fra sluk til tettesjikt ved terskel mot gang er målt til ca. 50 mm, mens terskel mot bod er målt til ca. 10 mm.

Det foreligger opplysninger fra tidligere tilstandsrapport om bomlyd i flere opprinnelige gulvfliser. Det er senere opplyst utført flis på flisarbeider i 2025 uten nærmere dokumentasjon på eventuell utbedring av underlaget.


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

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er avvik:

Sluket er plassert under løst frittstående badekar og har begrensede muligheter for inspeksjon og renhold. Det var mulig å få et begrenset innsyn, men løsningen gir ikke god tilgjengelighet for løpende kontroll. Badekaret kan flyttes, men tilkomsten er begrenset på grunn av trange plassforhold. Badet er opprinnelig fra byggeår, og senere opplyst oppgradert med flis på flis i 2025 uten dokumentasjon på full rehabilitering av våtrommet. Membran/tettesjikt kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter membranløsning. Det er ikke registrert klare tegn til utettheter eller mangelfull utførelse rundt synlige gjennomføringer på kontrolltidspunktet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20064-1161

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 9 av 30

Haugane 33, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 520
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1994

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger registrert hos Propcloud.no

Anvendelse

Boligen var bebodd og fullt møblert under befaringen.

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

1 TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag er i stål.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert at enkelte nedløp ikke ledes tilfredsstillende bort fra grunnmur, men avsluttes tett ved konstruksjonen/terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens: Mangelfull vannavledning kan øke fuktbelastningen mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak: Takvann bør ledes sikkert bort fra grunnmur med egnet utkast eller tilkoblet avledning. Renner, nedløp og beslag bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig.

1 TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Oppdragsnr.: 20064-1161

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 10 av 30

Haugane 33, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 520
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Utvendig kledning fremstår generelt uten synlige tegn til omfattende skade eller fukt-/råteskader i selve veggkonstruksjonen på undersøkte flater. Lufting i nedre kant vurderes som ivaretatt med musebørster og perforert luftebånd. Det er registrert enkelte lokale myke partier/råteskader i hjørnekasser, samt noe overflateslitasje i malt treverk på utsatte detaljer.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Tiltak:

Konsekvens: Lokale råteskader i hjørnekasser gir redusert materialfasthet og kan utvikle seg videre dersom skadde deler ikke utbedres. Overflateslitasje øker vedlikeholdsbehovet og kan over tid gi økt fuktpåvirkning.

Tiltak: Skadde partier i hjørnekasser bør kontrolleres nærmere og utbedres med utskifting/reparasjon av skadet treverk og påfølgende overflatebehandling. Utsatte fasadedetaljer bør vedlikeholdes og holdes under oppsyn.

1 TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

1 TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det er ikke påvist råteskader i selve vinduene på de undersøkte enhetene, og det er heller ikke registrert punkterte eller sprukne glassruter. Noe av karmene fremstår værslitte med slitasje i overflatebehandlingen. Det er videre registrert avvik i utvendige innsetningsdetaljer, med oppsprekking, slitasje og lokale råteskader i omramming/belstning nederst ved vindusdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

onsekvens: Værslitte karm og skader i omramming/ytre detaljer øker vedlikeholdsbehovet og kan over tid gi økt fuktbelastning mot vindusinnsettingen og tilstøtende treverk.

Tiltak: Værslitte karm bør vedlikeholdes med nødvendig overflatebehandling. Skadet omramming/belstning bør repareres eller skiftes ut. Ytre tetting og vannavvisende detaljer rundt vinduene bør kontrolleres og utbedres ved behov.

1 TO 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

1 TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 15 m2 oppført i trekonstruksjon. Rekkverk med stående bord. Det er adkomst til terrassen fra stue
Terrasse/platting på mark på ca. 37 m2 oppført i trekonstruksjon. Det er adkomst til platting fra soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Oppdragsnr.: 20064-1161

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 11 av 30

Haugane 33, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 520
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Terrassene er utført i trekonstruksjon og fremstår med alders- og værrelatert slitasje. Terrassebord har misfarging/begroing og tydelig behov for vedlikehold. Topprekke på rekkverk er værslitt med avflassing i overflatebehandlingen. Det er ikke påvist synlige råteskader i synlige deler av konstruksjon eller rekkverk

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Konsekvens: Overflateslitasje og begroing gir økt vedlikeholdsbehov og kan over tid bidra til raskere nedbrytning av treverket dersom tiltak utsettes. Værslitt rekkverk krever oppfølging for å bevare funksjon og levetid.

Tiltak: Terrassebord og rekkverk bør rengjøres og vedlikeholdes med nødvendig overflatebehandling.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremlagt tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller tilsvarende dokumentasjon for fellesdeler/bygningsmessige felleskonstruksjoner. Utvendige konstruksjoner er opplyst å ligge under borettslagets ansvarsområde, men rapporten tar ikke stilling til endelig ansvars- eller kostnadsfordeling

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens: Manglende vedlikeholdsplan eller tilstandsanalyse gir begrenset forutsigbarhet for framtidige tiltak og eventuell kostnadsbelastning knyttet til felles bygningsdeler.

Tiltak: Kjøper bør innhente og gjennomgå borettslagets vedtekter, årsmelding og eventuell oppdatert informasjon fra styret/forretningsfører for å avklare ansvar, planlagte arbeider og økonomiske forhold.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene fremstår generelt med normal aldersmessig slitasje. Det er likevel registrert stedvis avvik i form av sprekkdannelser i veggoverflate i gang u.etg., skjevhet i himling i 1.etg. samt mindre gode avslutninger og gliper ved enkelte overganger i laminatgulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdene er i hovedsak av kosmetisk og utførelsesmessig karakter, men sprekkdannelser og skjeve overflater kan virke skjemmende og gi behov for justering eller overflateutbedring. Dårlige gulvavslutninger kan også gi redusert finish og økt sårbarhet i overgangssoner.

Tiltak: Sprekkdannelser og overflateavvik bør overvåkes og utbedres ved behov. Avslutninger ved laminatgulv kan justeres for bedre finish. Skjevhet i himling vurderes nærmere dersom det observeres utvikling eller dersom forholdet gir mistanke om underliggende bevegelse.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1 Pipe og ildsted

Oppdragsnr.: 20064-1161

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 12 av 30

Haugane 33, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 520
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Det er ikke montert ildsted

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i kjellerbod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekke i ett trinn ved innfesting mot trappevange. Trinnet fremstår svekket og det vurderes å være risiko for videre oppsprekking/løsning. Det er i tillegg registrert knirk i trappen, samt at håndløper mangler

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Sprukket trinn og manglende håndløper gir økt risiko ved bruk av trappen. Dersom trinnet løsner ytterligere, kan dette medføre funksjonssvikt og fare for fall. Knirk tyder også på bevegelse/slitasje i konstruksjonen.

Tiltak: Trappen bør kontrolleres og utbedres snarlig av fagkyndig. Skadet trinn må repareres eller skiftes ut, og håndløper bør etableres for trygg bruk. Eventuell øvrig oppstramming av innfestinger anbefales samtidig.

TG begrunnelse: TG3 settes fordi det er påvist skade i trinn med risiko for funksjonssvikt/sammenbrudd, samt forhold som påvirker sikkerheten ved bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20064-1161

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 13 av 30

Haugane 33, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 520
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Bad 1. etg. er opplyst å være fra 2018. Badet er utført med flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og malt panel i himling, og er innredet med servantseksjon, gulvstående toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Tidligere salgsoppgave og egenerklæring opplyser om arbeider i 2018, blant annet bytte av varmekabler og flis-/membranarbeider, men uten dokumentasjon. Opplysningen er derfor ikke lagt til grunn som sikker dokumentasjon på full rehabilitering av våtrommet eller nytt tettesjikt, og referansenivå for skjulte løsninger vurderes som usikkert.



1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bom i enkelte gulvfliser, som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Det er ellers ikke registrert sprukne fliser, riss/sprekker i fuger

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull i fliser ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Konsekvens: Bom i gulvfliser kan over tid føre til løsere fliser, skade i fuger og økt behov for reparasjon. Forholdet innebærer ikke nødvendigvis akutt svikt, men bør følges opp.

Tiltak: Områder med bom bør overvåkes og utbedres ved behov. Ved økende bevegelse, løse fliser eller fugeskader anbefales reparasjon av fagkyndig

1. ETASJE > BAD

1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 20064-1161

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 14 av 30

Haugane 33, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 520
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Sluket fremstår tilsusset. Membran/tettesjikt kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter løsning eller omfang av eventuell rehabilitering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må innhentes dokumentasjon.

Konsekvens:

Bom i gulvfliser og manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt gir økt usikkerhet ved vurdering av våtrommets oppbygning og langsiktige funksjon. Tilsusset sluk kan redusere avrenning og gjøre kontroll og vedlikehold vanskeligere over tid.

Tiltak:

Sluket bør rengjøres og holdes jevnlig ved like. Områder med bom i gulvfliser bør følges opp og utbedres ved behov. Dokumentasjon på sluk- og membranløsning bør innhentes dersom den finnes.



1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Oppdragsnr.: 20064-1161

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 15 av 30

Haugane 33, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 520
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i underetasjen er opprinnelig fra byggeår og er utført med flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og himling med plater. I egenerklæring er det opplyst om arbeider i 2025 med flis på flis og bytte av baderoms møbler, utført av ufaglært. Opplysningene gir ikke dokumentasjon på full rehabilitering av våtrommet eller nytt tettesjikt, og referansenivå for skjulte løsninger vurderes derfor med utgangspunkt i opprinnelig bad supplert med senere, delvise oppgraderinger.



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

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 høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 20064-1161

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 16 av 30

Haugane 33, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 520
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt uten registrerte skader i fliser eller fuger. Fall mot sluk er målt til 20 og 13 mm/m nær sluket, og ca. 6 mm/m i gulvareal ved servant/toalett. Høydeforskjell fra sluk til tettesjikt ved terskel mot gang er målt til ca. 50 mm, mens terskel mot bod er målt til ca. 10 mm.

Det foreligger opplysninger fra tidligere tilstandsrapport om bomlyd i flere opprinnelige gulvfliser. Det er senere opplyst utført flis på flis-arbeider i 2025 uten nærmere dokumentasjon på eventuell utbedring av underlaget.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

- Tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Konsekvens: Gulvet har funksjonelt fall i sluksonen, men lav terskel mot bod gir økt risiko for at lekkasjevann eller større vannsøl ikke holdes innenfor våtrommet.

Tiltak: Terskelløsning mot bod bør vurderes utbedret ved neste oppgradering eller tidligere dersom rommet brukes slik at vannsøl/lekkasjerisiko er til stede. Badet bør brukes med normal aktsomhet inntil videre.

TG begrunnelse: TG2 settes fordi lav terskel mot bod gir økt risiko for avrenning ut av våtrommet, selv om fallforholdene rundt sluket fremstår funksjonelle.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:

Sluket er plassert under løst frittstående badekar og har begrensede muligheter for inspeksjon og renhold. Det var mulig å få et begrenset innsyn, men løsningen gir ikke god tilgjengelighet for løpende kontroll. Badekaret kan flyttes, men tilkomsten er begrenset på grunn av trange plassforhold. Badet er opprinnelig fra byggeår, og senere opplyst oppgradert med flis på flis i 2025 uten dokumentasjon på full rehabilitering av våtrommet. Membran/tettesjikt kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter membranløsning. Det er ikke registrert klare tegn til uttetheter eller mangelfull utførelse rundt synlige gjennomføringer på kontrolltidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Konsekvens: Begrenset tilgjengelighet til sluk gjør renhold, vedlikehold og kontroll vanskeligere. Ukjent membranløsning og høy alder på opprinnelig sluk-/tettesjikt gir økt usikkerhet knyttet til våtrommets skjulte deler og videre funksjon.

Tiltak: Tilkomst til sluk bør forbedres ved senere oppgradering. Dokumentasjon på utførte arbeider bør innhentes dersom den finnes. Ved ombygging eller ved mistanke om lekkasje bør sluk- og membranløsning undersøkes nærmere av fagkyndig.

Oppdragsnr.: 20064-1161

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 17 av 30

Haugane 33, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 520
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og badekar.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet fra 2020, innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 20064-1161

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 18 av 30

Haugane 33, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 520
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med elektriske vifter i våtrommene og tilluftsventiler i veggene i noen av rommene.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er installert radonavsug i boligen

Oppdragsnr.: 20064-1161

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 19 av 30

Haugane 33, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 520
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringskapet er plassert i garderobe i entre og inneholder overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1994
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Elektrisk anlegg er kun vurdert ved enkel visuell kontroll. Det er ikke utført målinger, belastningstest eller kontroll av skjulte installasjoner. Vurderingen erstatter ikke elkontroll utført av registrert elektroinstallatør.

Oppdragsnr.: 20064-1161

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 20 av 30

Haugane 33, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 520
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

TO 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er tradisjonell drenering med knotteplast. Drenering er i tidligere salgsdokumentasjon opplyst å være fra byggeår, med oppgradering omkring 2014.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering er ifølge tidligere salgsdokumentasjon fra byggeår, oppgradert omkring 2014. Utvendig fuksikring av grunnmur fremstår etablert på synlige deler. Det er registrert at takvann enkelte steder ledes ut nær grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Vannavledning tett ved grunnmur kan øke fuktbelastningen på grunnmur og drenering, og på sikt redusere funksjonen. Siden drenering er skjult, vil tilstanden uansett være beheftet med en viss usikkerhet.

Tiltak: Bortledning av takvann bør forbedres slik at vann føres lenger bort fra grunnmur. Videre anbefales normalt ettersyn av terrengfall og vannavledning rundt boligen

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

TO 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein/stablestein.

Vurdering av avvik:

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

Støttemuren har tydelig utbuling/skjevhet på midtpartiet. Forholdet tyder på bevegelse i konstruksjonen og gir økt risiko for videre deformasjon over tid.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Konsekvens: Utbuling og utglidning indikerer bevegelse i muren og medfører økt risiko for videre deformasjon, redusert stabilitet og behov for utbedring. Tiltak (P2): Muren bør vurderes nærmere av fagkyndig med tanke på stabilitet, årsak og behov for utbedring/ombygging. Videre utvikling bør følges opp. Dersom bevegelsen øker eller det oppstår løse partier, bør tiltak fremskyndes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oppdragsnr.: 20064-1161

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 21 av 30

Haugane 33, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 520
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

TO 2 Terrenforhold

Beskrivelse

Eiendommen er opparbeidet i skrånede terreng.

Vurdering av avvik:

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

Terrenget rundt boligen fremstår i hovedsak med fall bort fra bygningen, og det ble ikke registrert stående vann ved befaring. Samtidig er det flere steder terrasser/dekker, murer og lokale terrengløsninger tett inntil bygningen, samt nedløpsutkast som gir begrenset kontroll med overflatevann nær grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Selv om hovedfallet på tomten virker tilfredsstillende, kan lokale løsninger nær grunnmur og bygning gi økt fuktbelastning ved kraftig nedbør og snøsmelting. Dette kan over tid øke belastningen på grunnmur, drenering og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak: Overflatevann bør ledes sikkert bort fra grunnmur. Nedløpsvann og lokale terreng-/dekkelsninger nær vegg bør kontrolleres og ved behov justeres slik at vann ikke blir stående eller ledes mot bygningen.

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

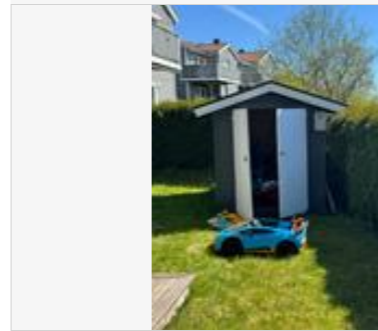
Haugane 33, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 520
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Enkel bod/hageskur

Vedlikehold

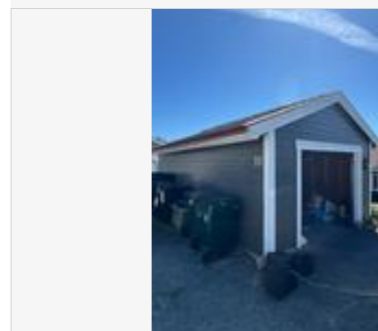
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel bod/hageskur

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående garasje med bod i bakkant. Garasjen er oppført med ringmur av betong/murkonstruksjoner. Asfaltert gulv. Yttervegger i trekonstruksjoner med liggende trekledning. Tak med saltakform av trekonstruksjoner tekket med takstein. Garasjen har el-billader, elektrisk leddport og belysning.

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

Haugane 33, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 520
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 20064-1161

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 24 av 30

Haugane 33, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 520
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	62			62	15
Underetasje	61			61	37
SUM	123				52
SUM BRA	123				

Romfordeling

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

Kommentar

I tillegg er det en liten utvendig frittstående bod ca. 4 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Oppdragsnr.: 20064-1161

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 25 av 30

Haugane 33, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 520
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Haugane 33, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 520
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger innerst i gate i et etablert boligområde. Det er kort vei til skole, barnehage, butikk og turområder. Kort gangavstand til bussholdeplass langs Ringveien med avganger til Asker og Drammen

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

Eiendommen ligger i skrånende terreng. tomten er opparbeidet med plen, beplantning og uteplasser

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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Tom Gaathaug	Takstingeniør
	Kenth Ivar Martinussen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	145	520		0	5817.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Haugane 33

Hjemmelshaver

Haugane Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HAUGANE BORETTSLAG	960556968			Christensen Cathrine, Martinussen Kenth Ivar Delgra

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
20	100	05.05.2026	25 848	05.05.2026
		360	05.05.2026	392 081

Oppdragsnr.: 20064-1161

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 26 av 30

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Tidligere takst			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20064-1161

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 27 av 30

Haugane 33, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 520
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20064-1161

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 28 av 30

Haugane 33, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 520
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

Oppdragsnr.: 20064-1161

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 29 av 30

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LX7186>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Haugane 33, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 520
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Drammen og Lier
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Haugane 33, 3409 TRANBY

05 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Haugane 33	Haugane 33	

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?

2022,juni

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.

3.5år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Matrix Insurance AS-1B

Informasjon om selger

Selger

Martinussen, Kenth Ivar Delgra

Selger

Christensen, Cathrine

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lagt flis på flis og byttet baderoms møbler

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Side 2



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, 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

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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg 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

Side 3



Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
 Mus, tetting av anticimex

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
 Andre boenheter har hatt mus

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

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

Planer og godkjenninger

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

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

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

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
 Det er installert radonvifte

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
 Mulig oppgradering av noen garasjer i fremtiden

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 35133287

Side 5

Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Kenth Ivar Delgra Martinussen	2026-05-05	Cathrine Christensen	2026-05-11
Identification		Identification	
 Kenth Ivar Delgra Martinussen		 Cathrine Christensen	

Egenerklæringskjema

Signed by:

Kenth Ivar Delgra Martinussen	05/05-2026 12:43:36	BankID OIDC High
Cathrine Christensen	11/05-2026 15:18:40	BankID OIDC High

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

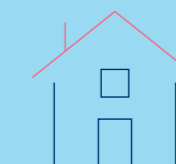
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Haugane 33, 3409 TRANBY. Gnr. 145, bnr. 520, i Lier kommune, oppdragsnr.: 1600260127
Megler: Alexander Abelseth, mobil: 97744247, e-post: alexander.abelseth@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIIDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Alexander Abelseth

Daglig leder / Partner /

Eiendomsmegler

977 44 247

alexander.abelseth@proaktiv.no

o

PROAKTIV

Proaktiv Drammen, Lier og Holmestrand

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