

PROAKTIV



HENNUMVEIEN 2



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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hennomveien 2, 3408 TRANBY

Gnr./Bnr.: Gnr. 124, bnr. 44, i Lier kommune

Prisantydning: 6.500.000,-

Omkostninger: 181.490,-

Totalpris: 6.681.490,-

Kommunale avgifter: 16.238,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1960

Soverom: 3

BRA: 161 m²

BRA-i: 150 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Svært gode parkeringsmuligheter på gårdsplassen.

Tomt: 1020 m²

Energimerke: Energiklasse: F.

INNHOLD

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
11	12	20	26
Fasade/ute	Stue og kjøkken	Soverom	Baderom
27	34	36	40
Hall	Plantegninger	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon
46	95		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelseth



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

AVDELING:
Proaktiv Drammen, Lier &
Holmestrand

DIN EIENDOMSMEGLER

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

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

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

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

Min erfaring - din trygghet

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

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

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

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

Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelseth



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Drammen, Lier & Holmestrand

Beliggenhet /

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

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

Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

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

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



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Lier / **Område:** Tranby

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

Beliggenhet

Eneboligen i Henumveien 2 har en attraktiv og sentral beliggenhet på Tranby. Her bor du i et barnevennlig nabolag, hvor grønne omgivelser og et trygt miljø danner rammen rundt hverdagen.

Solrik og fin tomt med nydelig utsikt over Lierdalen. Dette er et populært boligområde og det er mange barnefamilier i nabolaget. Det er kort gangavstand til barnehage, Hallingstad barneskole og Tranby ungdomsskole. Over hele boligområdet er det opparbeidet interne gangstier, noe som gjør bl.a skoleveien trygg.

Flotte markaområder ligger i nærheten og har flotte turmuligheter både om vinteren samt sommeren. Det kan nevnes bl.a. Glasåsen, Kraftkollen, Vestmarka, Høgdaskogen og Kjekstadmarka. Kort vei til Liertoppen kjøpesenter og Bauhaus. Kort vei til dagligvarebutikker (Extra og Kiwi), post i butikk (Extra



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Henumkrysset Linje 62, 71, 72, 169	2 min 0.2 km
🚶	Lier stasjon Linje L1, R13	11 min 7.7 km
✈️	Oslo Gardermoen	1 t 1 min

DAGLIGVARE

🛒	Coop Extra Tranby PostNord	12 min 1 km
🛒	Kiwi Lyngåskrysset	15 min

VARER/TJENESTER

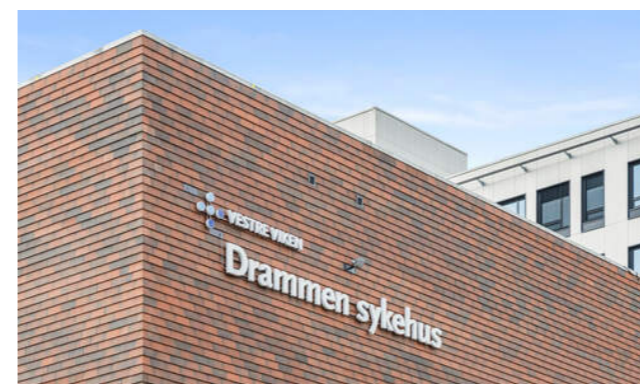
🛒	Liertoppen Kjøpesenter	6 min
🏪	Apotek 1 Liertoppen	6 min

SPORT

⚽	Skjeggerud leke- og ballplass Ballspill	8 min 0.7 km
⚽	Tranby idrettspark Fotball, isbane	11 min 1 km
🏊	Feel24 Tranby	21 min
🏊	Actic Liertoppen	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Joseph Kellens Vei 11 tjenestebiler - Li...	15 min
---	---	--------



og Circle K), Tranby legesenter, tannlege, fysio, treningsstudio, bibliotek, idrettshall og fotballbaner. Lier IL er aktive innen bl.a fotball, ski, e-sport 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 www.lier.kommune.no eller www.lieril.no.

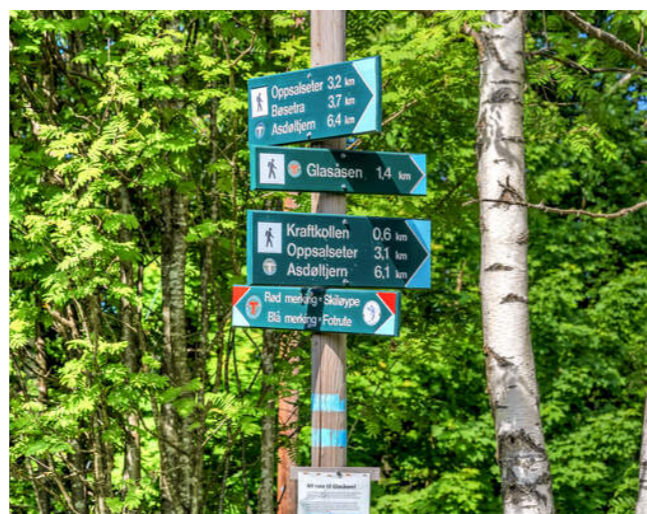
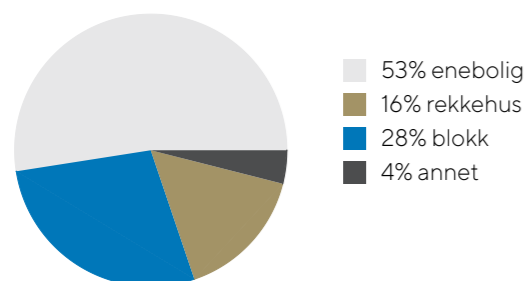
Et innblikk i ditt nye nærrområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



Rask adkomst ut til E18 gode forbindelser retning Asker, Oslo og Drammen. Ca. 10 minutters kjøring til Asker og Drammen. Ca. 30 minutters kjøring inn til Oslo. Nærmeste bussholdeplass ligger like rett utenfor huset, og har forbindelse til Asker, Drammen og Oslo. Bussen til Oslo har hyppige avganger om morgenen og ettermiddagen. Asker togstasjon og Lier togstasjon med regelmessige avganger, retning Oslo og Kongsberg.

Barnehager: Tranby barnehage, Akebakken barnehage, Hennummarka barnehage og Gunnersbråtan barnehage. Alle innen kort avstand.

BOLIGMASSE



Skoler: Hallingstad barneskole og Tranby ungdomsskole (ca. 10 min gangavstand fra huset). Lier videregående skole, St. Hallvard videregående skole og Asker videregående skole med bussforbindelse. Det ligger flere videregående skoler i Asker og Drammen, samt Universitet i Sørøst-Norge som har campus på Papirbredden i Drammen, for mer informasjon se www.usn.no.

SKOLER

Hallingstad skole (1-7 kl.) 232 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Hennummarka skole (1-7 kl.) 264 elever, 19 klasser	5 min 2.2 km
Nordal skole (1-7 kl.) 40 elever, 3 klasser	5 min 2.5 km
Tranby skole (8-10 kl.) 326 elever, 24 klasser	12 min 1 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	13 min 10.2 km
Lier videregående skole 550 elever	13 min 10.6 km

BARNEHAGER

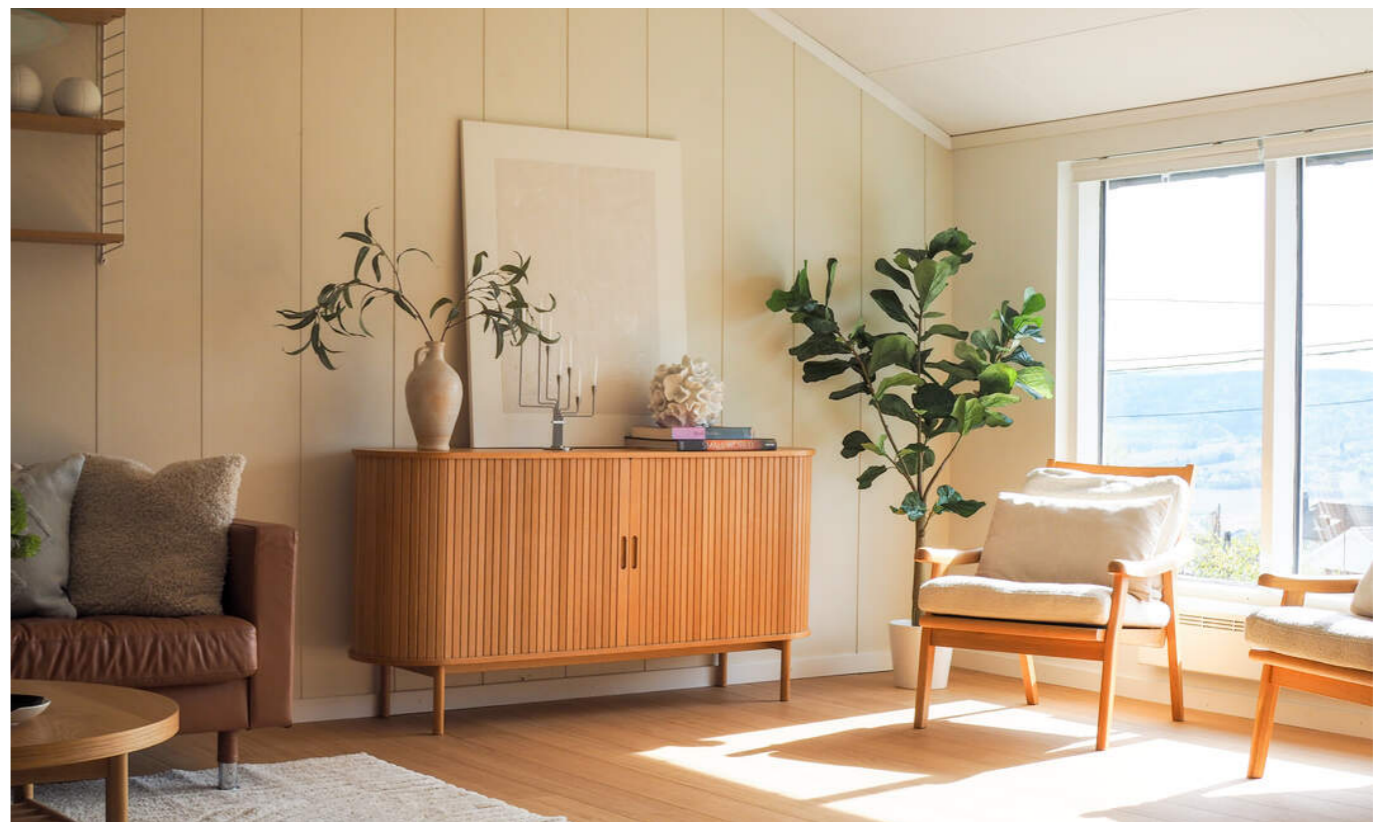
Tranby andelsbarnehage (1-5 år) 85 barn	12 min 1 km
Gunnersbråtan barnehage (1-5 år) 55 barn	24 min 2 km
Hennummarka barnehage (1-5 år) 64 barn	5 min 2.1 km





Velkommen til Henumveien 2.



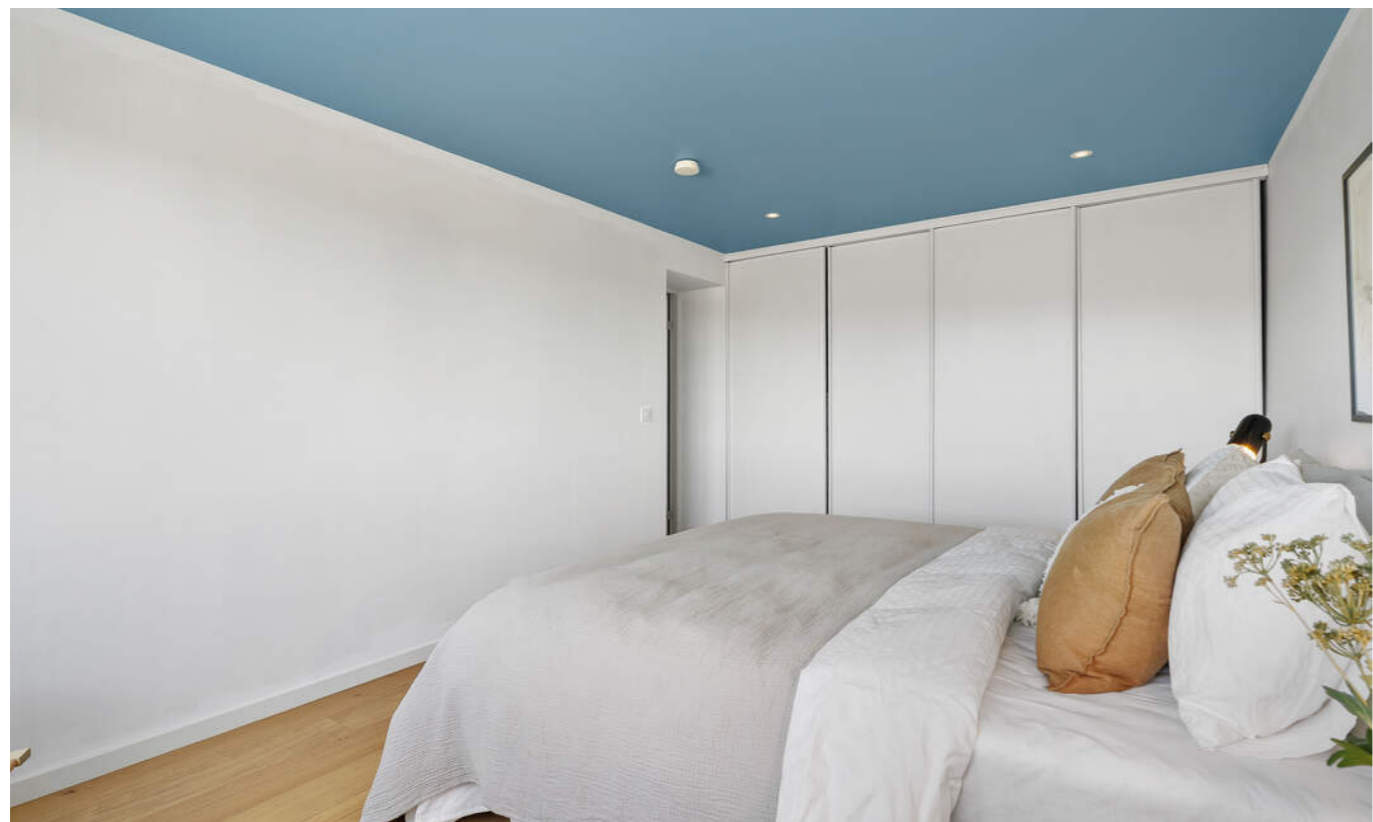
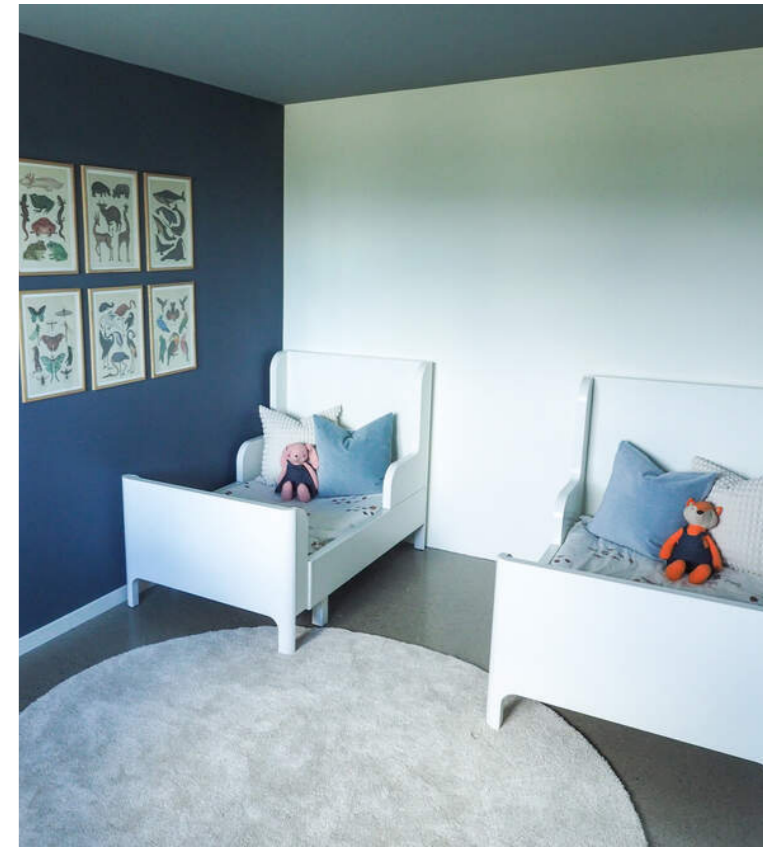














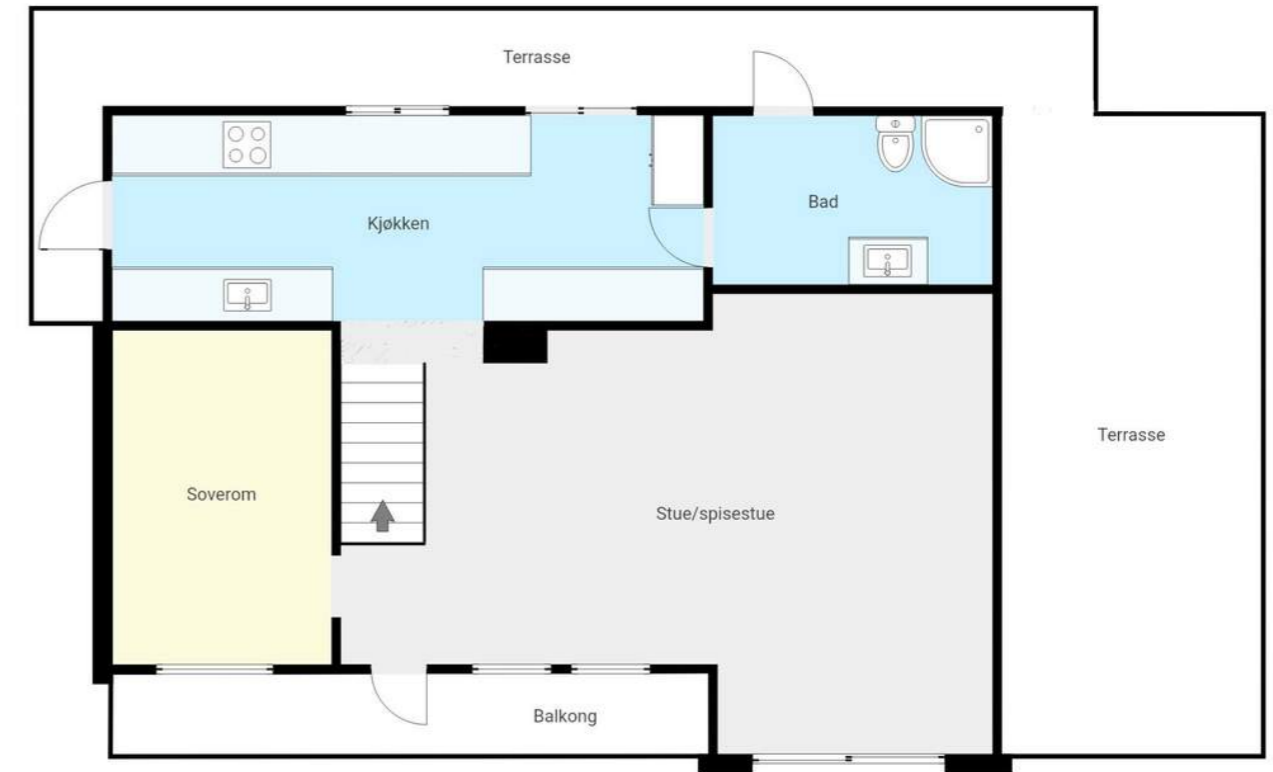








PLANTEGNINGER



PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Svært gode parkeringsmuligheter på gårdsplassen.

Tomtestørrelse

1020 m²

Beskrivelse av tomt

Boligen i Hennumveien 2 har en attraktiv plassering i terrenget med pent opparbeidet tomt, flotte utsiktsforhold og flere solrike uteplasser vendt mot vest. Eiendommen har adkomst via en gruset gårdsplass med gode parkeringsmuligheter. Området rundt gårdsplassen er pent opparbeidet med kantstein, blomsterbed og variert beplantning.

Hagen strekker seg rundt store deler av boligen og byr på gode uteområder med rikelig boltreplass for både store og små. På baksiden av huset finner man en frodig og mer skjermet del av tomten med naturpreg, omkranset av busker og trær. Her er det også et praktisk uthus med gode oppbevaringsmuligheter.

Eiendommen har en sydvestvendt terrasse på ca. 45 kvm (ny i 2025) med svært gode solforhold og flott utsikt mot Lierdalen. Adkomst fra hagen og kjøkkenet. Terrassen har god plass til både utelounge, spisegruppe og grill, og har praktisk tilknytning til hagen slik at barna kan leke trygt og fritt. I tillegg har boligen en hyggelig balkong i front på ca. 7 kvm med direkte adkomst fra stuen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utvendig generelt:

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besikket fra takfot i stige. Nedløp, renner og beslag er i stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. fra 2022/23. I stue er det vindu fra byggeår. Terrasse på ca. 45m² oppført i trekonstruksjon. Rekkverk med stående spiler. Det er adkomst til terrassen fra kjøkken. Overbygget balkong på ca 7 m² oppført i trekonstruksjon. Rekkverk med stående panel. Det er adkomst til balkong fra stue.

Innvendig generelt:

Innvendig er det gulv av parkett, furu og betong. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen har lakkert tretrapp. Malte glatte dører.

Bygningssakskyndig

Tom Gaathaug (befaringsdato: Tirsdag, 5. mai 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? 2026. Koblet på vann og avløp for ny vask, dusj og toalett på toalett og bad i 1. etg. 2001. Bad i 2. etg er bygget senere enn huset og ble bygget i 2001 av forrige eier. Usikker på hvilket firma hun benyttet.

- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? 2001. Byttet Tak. Ble gjort av forrige eier. Usikker på hvilket selskap hun brukte.

- Er det utført arbeid med drenering? 2019. Drenering utført av forrige eier. Usikker på hvilket selskap hun benyttet. 2020. Støpt gulv i under etasje av forrige eier.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? 2008. Noe usikker på årstallet, men byttet sikringskap i nyere tid av Andreassen Elektro. 2021. Lagt nye kurser, stikkontakter og brytere til 2. etg, samt gang og soverom i 1. etg. i forbindelse med resteurering av disse områdene. 2024. Nye kurser, stikkontakter, lamper og brytere i forbindelse med Nytt kjøkken. 2025. Nye kurser, stikkontakter, lamper og lysbrytere til bad, toalett, soverom rom i bakre halvdel av huset i 1. etg.

- Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? En mindre reparasjon på felles eid stoppekran mellom det offentlige vannet og rør som går videre til nabolaget. Kostnad ble delt på de tre boligene vannet går til. Reparasjon ble utført av Ivar Tanum AS. I forbindelse med pågående arbeid med å bygge garasje hos nabo i Hennumveien 6. er felles eide utvendige rør flyttet fra opprinnelig trase. Den opprinnelige traseen går i hagen til boligene i nabolaget. Husene er koblet på det samme røret som igjen er koblet til kommunalt. I forbindelse med byggearbeidet vil vann og avløp til Hennumveien 2. og 4. bli lagt over tomten til Hennumveien 2. og direkte koblet på kommunalt. Det medfører at de gamle vann og avløpsrørene blir erstattet av nye vann og avløps rør. Omleggingen skjer i løpet av 2026. Graving vil primært foregå på tomten til Hennumveien 4 og på offentlig grunn. Nabo som bygger garasjen vil påse at arbeidet blir utført og dekke omkostninger av dette. Han har vært i dialog med kommunen og fått bekreftet en løsning for å legge om rørene og det er hentet inn anbud. Det foreligger skrift bekreftelse av eieren av Hennumveien 6 at han er skal besørger at arbeidet utføres og dekker kostnadene. Eiere av Hennumveien 2 og 4 har sendt inn en forliksklage for å sikre de rettslige forholdene rundt rørene.

- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? 2023. En mindre reparasjon på felles eid stoppekran mellom det offentlige vannet og rør som går videre til nabolaget. Kostnad ble delt på de tre boligene vannet går til. 2022. Byttet stikkledning og avløpsrør fra utvendig stoppekran inn til innvendig stoppekran. 2024. Byttet rør til kjøkken i forbindelse med nytt kjøkken.

- Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen? Det har vært oljetank og oljefyring, men ikke nedgravet

oljetank. Den stod på betonggulvet i det som tidligere var garasje, som nå er ombygd til soverom. Tanken var tom og ble solgt på Finn.no. Oljefyr er byttet med ved ovn.

- Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Noe skjevhet i gulv på kjøkken og i stue. Ikke noe mer enn forventet fra boligens alder.

- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Byttet fra oljeovn til ved peis. Pipen ble også restaurert av tidligere eier. Det er derfor et nytt pipeløp inne i pipen. Arbeidet ble utført mellom 2005 og 2010.

- Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak? Det er bygget på terrasse. Det er søkt, men saken er ikke saksbehandlet hos kommunen enda.

- Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? 2022. Benyttet et selskap for å bygge om innebygget garasje til soverom.

- Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Etter at vi tok over ble det meste vegger tak og gulv innvendig fjernet og lagt nytt med ny isolasjon.

Innhold

Huset går over to etasjer og består av følgende; Underetasje: hall m/trapp, to soverom, bad, bod og toalettrom. 1. etasje: stue, kjøkken, soverom og bad.

Areal

Enebolig
Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm

1. etasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 84 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Underetasje: 52 kvm

Utehus
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 11 kvm
Total BRA: 11 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakskyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos

bygningssmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

Utvendig bod under terrasse har ikke gulv og det er veldig varierende takhøyde. Dette arealet er derfor ikke tatt med i oppstillingen.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:
Stuen fremstår som lys, romslig og svært innbydende med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og samtidig gir flott utsikt mot Lierdalen. Rommet har gode møbleringsmuligheter og en åpen soneinndeling som gjør det naturlig å innrede med både sofagruppe og spise plass. Fra stuen er det også direkte utgang til balkongen. Overflatene er holdt i lyse, moderne farger og det er lagt parkett på gulvet.

Kjøkkenet ligger i en naturlig og definert sone i bakkant av stuen, og har plass til spisegruppe samt to dører ut til terrassen og direkte adkomst inn til bad/vaskerom. Kjøkkenet har en funksjonell løsning med innredning langs to vegger og godt utnyttet areal med mye oppbevaringsplass. Nyere innredning fra 2023 med hvite, glatte fronter, minimalistiske håndtak og matchende benkeplate i laminat. Det er også lekre veggfliser og belysning under overskapene. I tillegg til nedfelt kum, er kjøkkenet komplett utstyrt med integrerte hvitevarer som ovn, platetopp, kjøleskap med fyser og oppvaskmaskin.

Romslig, flislagt bad i 1. etasje med adkomst fra kjøkkenet, og med dør ut til terrassen på baksiden av huset. Badet har gulvstående toalett, dusjkabinett og servant nedfelt i skuffeseksjon. Videre er det speil med belysning over, veggskap ved siden av servanten og opplegg for vaskemaskin.

I øverste etasje finner man også ett av husets soverom. Et romslig soverom med tregulv, malte veggflater i grøntonner og hvitmalt panel i taket. God plass til seng, nattbord, kontorpult og garderobeskap.

Underetasje:
Nede finner man ytterligere to soverom, begge av god størrelse og med plass til senger, nattbord og garderobeskap. Hovedsoverommet har integrert skyvedørsgarderobe. I samme etasje har man et praktisk garderoberom og enkel tilgang til bad og toalettrom.

Badet nede er overflateoppusset i 2026, og er oppgradert med bl.a. ny innredning og overflater. Det er lagt flis på flis med varmekabler under, samt malt panel med downlightsbelysning. Utstyrt med dusjkabinett, servant med skap og speil. Vegg i vegg med badet har man et separat toalettrom.

Huset har adkomst via underetasjen og en særdeles flott hall av god størrelse. Hallen har slipt betonggulv med varmekabler,

lysmalte veggflater og malt tak med downlightsbelysning. Trapp i trekonstruksjon mellom etasjene, vedovn og stort garderobeskap. Et særdeles flott førsteintrykk og et godt sted å komme hjem til.

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:

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på over 30 mm i kjøkken og stue i 1. etasje. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Boligen har fått følgende TG2:

- Taktekkning: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen og på undertak. Taktekkningen er fra 2001.

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det ble ikke observert tegn til ferske lekkasjer, råteskader eller muggsopp i kontrollerbare områder. Ved visuell kontroll fremstod ventileringen i tilgjengelige områder ved raft/takfot som begrenset, blant annet fordi isolasjon stedvis ligger langt ut mot raft. Eier opplyser at det er ventilasjonsåpninger i gavlvegger på begge sider.

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Stående trekledning fremstår overflatebehandlet og generelt i ordinær stand ved visuell kontroll. Det er ikke sett sikre tegn til spredte eller betydelige råteskader i bordkledningen, og det er heller ikke sett synlige tegn til råte- eller fuktskader i selve veggkonstruksjonen i de tilgjengelige områdene.

- Balkong: Det er registrert en eldre balkong som vurderes å være fra opprinnelig byggeperiode. Rekkverket på denne fremstår lavt, og måling viser om lag 73 cm, som er lavere enn dagens sikkerhetsnivå. Balkonggulvet fremstår også værslitt med tydelig overflatealdring.

- Overflater:

*Overflater på det meste av vegger og gulv er fornyet, og den generelle slitasjegraden vurderes som normal. Det er likevel registrert stedvis avvik utover normal slitasjegrad, herunder et synlig langsgående riss i betonggulv i hall, noe skjøte-/sparkelavtegning samt stedvis skjolder og merker på enkelte overflater. Gulvrisset fremstår isolert sett som et overflateavvik av begrenset teknisk betydning.

* Det er også registrert fuktskjolder i himling rundt pipe i stue. Eier opplyser at dette skriver seg fra en tidligere lekkasje rundt pipe som skal være utbedret ved omtekkning og beslag.

-Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Vannledninger og avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.

- Fuktsikring og drenering: Drenering er ifølge opplysninger utført i 2019. Langs grunnmur sees utvendig grunnmursisolasjon/fuktsikringsløsning i tilgjengelige områder. Vurderingen bygger på visuelle observasjoner, og full oppbygging er ikke dokumentert ved befaringen. Det er registrert enkelte utførelsesavvik ved avslutning mot terreng og ved detaljer rundt isolasjon/beskyttelseslist. Deler av fiberduk/avslutning fremstår eksponert og lite ryddig, og enkelte steder virker avslutningen ved sokkel og tilstøtende konstruksjoner uferdig eller sårbar.

- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert stedvis eksponert grunnmursisolasjon som bør tildekkes/beskyttes.

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

- Toalettrom: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Bad i 1. etasje: Malingen på veggflisene flasser imidlertid stedvis av, og det er mindre vedlikeholdsavvik i overganger og fuger. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på evt. membranløsningen og på slukløsningen. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming via panelovner.

Varmekabler.

Peisovn i hall.

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

Info energiklasse

Komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.087.440,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.349.760,- for 2024

Info formuesverdi

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

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

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

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

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

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp for vann og avløp i 2025.

Vannmåler er installert og avgift vil variere etter forbruk.

Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

kr 16.238,- for 2025

Andre utgifter

I tillegg til kommunale avgifter, må eier påregne kostnader som:

Renovasjon: 5201,- pr. år. Fordelt på to terminer.

Brann- og tilsynsavgift: kr. 608,- pr. år.

Utvendig forsikring kr 3228 pr år. (If skadeforsikring)

Årlig strømforbruk i kwh: 22 297 kWh (Totalt strømforbruk i 2025).

Er det tegnet Norgespris på strøm? Nei.

Internett og TV pr måned: 1 389,00 kr (Viken fiber/Altibox)

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest på opprinnelig oppføring datert 23.09.1960.

Huset ble tilbygget med garasje og stue i 1970, og fremkommer på godkjente tegninger.

I april 2026 har det blitt sendt inn søknad om bruksendring av garasje til soverom, samt sendt inn søknad om terrasse. Søknad om bruksendring fra garasje til soverom er godkjent av Lier kommune 13.05.2026.

Søknaden vedr. terrassen er pr nå ikke ferdig behandlet hos kommunen.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av oppført tiltak.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3312/124/44:

27.08.1954 - Dokumentnr: 402775 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

25.01.1961 - Dokumentnr: 400245 - Best. om adkomstrett fra fylkesveg Tranby - Damtjern

27.08.1954 - Dokumentnr: 402775 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighet hefter i: Knr:3312 Gnr:124 Bnr:16

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boliger, jfr.

reguleringsplanen for Tranby II.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Utvendige avløpsrør og vannledning er av plast og er fra 2022. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Info fra selger:

I forbindelse med pågående arbeid med å bygge garasje hos nabo i Hennemveien 6 er felles eide utvendige rør flyttet fra opprinnelig trase. Den opprinnelige traseen går i hagen til boligene i nabolaget. Husene er koblet på det samme røret som igjen er koblet til kommunalt. I forbindelse med byggearbeidet vil vann og avløp til Hennemveien 2 og 4 bli lagt over tomten til Hennemveien 2 og direkte koblet på kommunalt. Det medfører at de gamle vann og avløpsrørene blir erstattet av nye vann og avløps rør. Nabo som som bygger garasje vil besørge at arbeidet blir utført. Graving vil primært foregå på tomten til Hennemveien 4 og på offentlig grunn. Han har vært i dialog med kommunen og fått bekreftet løsning for å legge om rørene og det er hentet inn anbud. Eiere av Hennemveien 2 og 4 har sendt inn en forliksklage for å sikre de rettslige forholdene rundt rørene.

Radonmåling

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

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

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger tilsynsrapport fra Drammensregionens brannvesen IKS/Feierseksjon med siste tilsyn utført 01.02.2024 og siste feiing utført 01.07.2022. Da ble avdekket at røykvarslere er tatt ned og slukkeapparat var gammelt. Dette er i følge selger utbedret og i orden.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

162 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

163 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

181 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 663 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

6 681 490,00 (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.

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 meglers i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

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

Lovanvendelse

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom

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

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av kjøpet for tinglysing.

Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøpet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøpet vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

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

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

Budgivning

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

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

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Thale Brekke Lybeck
Joar Brekke Lybeck

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85% i provisjon,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 6.950,-, kredittkostnad, grunnbok, e-signeringskost. kr 5.000,-, visninger kr. 3500,-, og markedsføringspakke kr. 22.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing, sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer etc.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av

VEDLEGG



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Hennemveien 2, 3408 TRANBY
- LIER kommune
- gnr. 124, bnr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 Rapportdato: 12.05.2026 Oppdragsnr.: 20064-1160 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: ON1729
Autorisert foretak: Buskerud Byggrådgivning AS Sertifisert Takstingeniør: Tom Gaathaug



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

Norsk takst

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



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

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

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

Buskerud Byggrådgivning AS

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

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



Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 20064-1160

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 2 av 33

Hennumveien 2, 3408 TRANBY
Gnr 124 - Bnr 44
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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20064-1160

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 3 av 33

Hennumveien 2, 3408 TRANBY
Gnr 124 - Bnr 44
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

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

Oppdragsnr.: 20064-1160

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 4 av 33

Hennumveien 2, 3408 TRANBY
Gnr 124 - Bnr 44
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Tatt alder og utførte oppgraderinger i betraktning fremstår boligen med en bedre standard enn det som ofte er normalt for boliger med tilsvarende opprinnelig byggeår. Det er registrert flere oppgraderte og fornyede bygningsdeler, samtidig som det er identifisert enkelte forhold som krever vedlikehold, nærmere oppfølging eller ytterligere undersøkelser. Betydningen av disse forholdene varierer. Flere avvik vurderes som håndterbare, men enkelte løsninger og forhold tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens anbefalte nivå eller ideelle standard.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Nedløp, renner og beslag er i stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og inspeksjonsluke utvendig på gavelvegg.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. fra 2022/23. I stue er det vindu fra byggeår

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse på ca. 45m2 oppført i trekonstruksjon. Rekkverk med stående spiler. Det er adkomst til terrassen fra kjøkken.

Overbygget balkong på ca 7 m2 oppført i trekonstruksjon. Rekkverk med stående panel. Det er adkomst til balkong fra stue

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, furu og betong. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i utforet vegg i rom for sikringsskap. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er laveste verdi benyttede måleinstrument

Protimeter mms2 kan vise.

Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig trapp er visuelt kontrollert.

Det er ikke observert tydelige tegn til konstruktiv svikt, vesentlige deformasjoner eller løshet i tilgjengelige deler av trappen ved befaringen. Forhold knyttet til åpninger mellom trinn og

sikkerhetsnivå er omtalt særskilt under punktet for helse, miljø og sikkerhet.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad u etg

Eldre bad oppgradert med nye fliser lagt som flis på flis over eksisterende fliser. Ny innredning.

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 25mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Fuktmåling er utført i tilgjengelig inspeksjonsluke. Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til 16 vekt%

Bad 1 etg

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser som er malt. 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 30mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i stue tilstøtende bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i stue tilstøtende bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med tradisjonell innredning

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern, fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

Hennumveien 2, 3408 TRANBY
Gnr 124 - Bnr 44
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Beskrivelse av eiendommen

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

Oppdragsnr.: 20064-1160

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 6 av 33

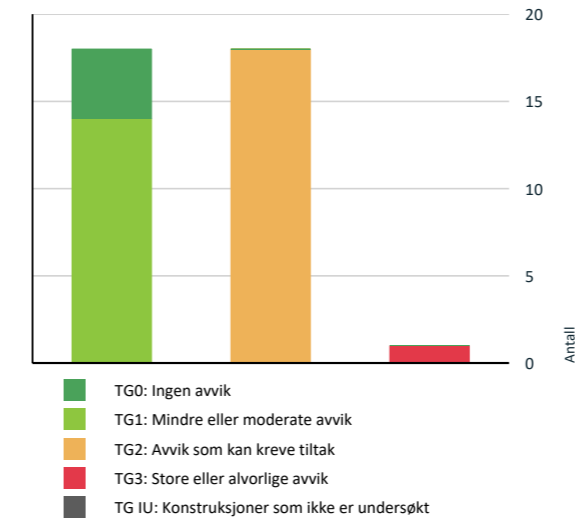
Hennumveien 2, 3408 TRANBY
Gnr 124 - Bnr 44
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



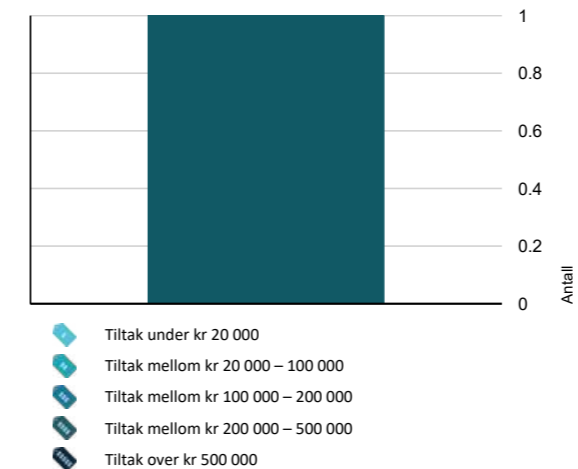
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppdragsnr.: 20064-1160

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 7 av 33

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 > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på over 30 mm i kjøkken og stue i 1. etasje. Målingen er utført med laser og punktmålinger gjennom hele rommene, og avviket fremstår derfor som et reelt og gjennomgående skjevholdsforhold i etasjeskillet/gulvet. I underetasjen er det støpt nytt gulv, og det er ikke observert synlige tegn til setninger der. Selv om det ikke er påvist aktiv bæresvikt, er det standardens krav til målte avvik som er avgjørende for tilstandsgraden i dette punktet. Når høydeforskjellen overstiger grenseverdien på totalavvik over 30mm, skal forholdet vurderes til TG3

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.


Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er avvik:

Taktekking består av steinbelagte stålplater, opplyst omlagt i 2001. Utvendig sees tydelig alderspreg, overflateslitasje og begroing. Ved gjennomføringer og innfesterings sees lokale detaljpunkter som bør følges opp. Fra lofts Luke i gavli er undertaket observert som eldre bordundertak.

TG 1 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Hennumveien 2, 3408 TRANBY
Gnr 124 - Bnr 44
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN 

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er avvik:

Renner, nedløp og beslag fremstår som eldre bygningsdeler med normal aldring, og mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes oppbrukt. Ved skorstein er det takstige/stigetrinn. Det er ikke snøfangere på takflaten. Beslag rundt skorstein fremstår visuelt ordnet uten klare tegn til svikt i de viste detaljene.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Stående trekledning fremstår overflatebehandlet og generelt i ordinær stand ved visuell kontroll. Det er ikke sett sikre tegn til spredte eller betydelige råteskader i bordkledningen, og det er heller ikke sett synlige tegn til råte- eller fuktskader i selve veggkonstruksjonen i de tilgjengelige områdene. Kledningen er stedvis ført langt ned mot grunnmur/terreng, med begrenset fri avstand til underlaget. observasjon av underside indikerer liten lufting i nedre kant enkelte steder. Det sees også vær- og fuktbelastning nederst på fasaden, særlig på værutsatte partier.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er avvik:

Takkonstruksjonen er kontrollert fra tilgjengelig loftsuke ute på gavelvegg og i de deler av loftet som var tilgjengelige ved befaring. Det er ikke gangbart gulv på loftet. Det ble ikke observert tegn til ferske lekkasjer, råteskader eller muggsopp i kontrollerbare områder. Ved visuell kontroll fremstod ventileringen i tilgjengelige områder ved raft/takfot som begrenset, blant annet fordi isolasjon stedvis ligger langt ut mot raft. Eier opplyser at det er ventilasjonsåpninger i gavlvegger på begge sider. Diffusjonssperre og eventuelle gjennomføringer i varme/kalde soner lot seg ikke kontrollere fullt ut. På denne bakgrunn settes TG2

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

Det er avvik:

Det er registrert en eldre balkong som vurderes å være fra opprinnelig byggeperiode. Rekkverket på denne fremstår lavt, og måling viser om lag 73 cm, som er lavere enn dagens sikkerhetsnivå. Balkonggulvet fremstår også værslitt med tydelig overflatealdring. Videre er det etablert ny terrasse med kald bod under i 2025. Terrassen fremstår nyere, mens rommet under er enkelt utført og uten ordinært gulv, med eksponert grunn/steinmasser. Det er ikke påvist tydelig konstruktiv svikt eller sammenbrudd i tilgjengelige deler. På denne bakgrunn settes TG2

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Overflater på det meste av vegger og gulv er fornyet, og den generelle slitasjegraden vurderes som normal. Det er likevel registrert stedvis avvik utover normal slitasjegrad, herunder et synlig langsgående riss i betonggulv i hall, noe skjøte-/sparkelavtegning samt stedvis skjolder og merker på enkelte overflater. Gulvrisset fremstår isolert sett som et overflateavvik av begrenset teknisk betydning, uten synlig kantforskyvning eller andre klare tegn til aktiv bevegelse ved befaring. Det er også registrert fuktstjolder i himling rundt pipe i stue. Eier opplyser at dette skriver seg fra en tidligere lekkasje rundt pipe som skal være utbedret ved omtekkning og beslag. Det ble ikke påvist fukt ved befaringen, men området lot seg ikke kontrollere fullt ut fra loftssiden, og himlingsplaten fremstår fortsatt stedvis skjoldet og påvirket. Forholdet vurderes derfor som et synlig avvik. På denne bakgrunn settes TG2 for de stedvis avvikene.

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)


Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det mangler ildfast plate på gulv under/foran sotluke/feieluke på pipe. Synlig gulvoverflate er laminat. Det er opplyst at det er betonggulv under laminaten, men dagens eksponerte overflate vurderes likevel å ha behov for beskyttelse. Forholdet gir økt risiko for varmpåvirkning, gnister eller glør mot brennbar gulvoverflate ved feiling, tømning eller bruk. Montering av egnet ildfast plate anbefales utført snarlig. På denne bakgrunn settes TG2

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

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

Hennumveien 2, 3408 TRANBY
Gnr 124 - Bnr 44
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN 

Sammendrag av boligens tilstand

Vannledninger er kontrollert i tilgjengelige områder i inspeksjonsluke på bad og teknisk område i uetg. I inspeksjonsluke/teknisk område ble det observert en kombinasjon av eldre og nyere rørføringer med flere skjøter, koblinger og overganger. Utførelsen fremstår visuelt uoversiktlig i dette området, men det ble ikke observert aktive lekkasjer ved befaringen. På bakgrunn av alder på deler av anlegget og flere overganger mellom eldre og nyere løsninger vurderes forholdet å ha økt vedlikeholds- og lekkasjerisiko over tid. På denne bakgrunn settes TG2

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Varmtvannstanken fremstår visuelt hel uten observerte lekkasjespor eller synlige skader. Tanken står i et teknisk skap/nisje med oppkant ved terskel, og det er ikke sett tydelig avrenning til sluk eller annen sikker bortledning ved lekkasje fra tank eller sikkerhetsventil. Manglende eller utilstrekkelig avrenningsmulighet øker risikoen for vannskade ved lekkasje eller utløsning fra sikkerhetsventil. På denne bakgrunn settes TG2.

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

Det er avvik:

Drenering er ifølge opplysninger utført i 2019. Langs grunnmur sees utvendig grunnmursisolasjon/fuktsikringsløsning i tilgjengelige områder. Vurderingen bygger på visuelle observasjoner, og full oppbygging er ikke dokumentert ved befaringen. Det er registrert enkelte utførelsesavvik ved avslutning mot terreng og ved detaljer rundt isolasjon/beskyttelseslist. Deler av fiberduk/avslutning fremstår eksponert og lite ryddig, og enkelte steder virker avslutningen ved sokkel og tilstøtende konstruksjoner uferdig eller sårbar. På denne bakgrunn settes TG2

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Synlige deler av grunnmur og fundamenter er kontrollert utvendig. Det er ikke observert tydelige sprekkeformasjoner i grunnmur i de viste områdene. Det er heller ikke sett horisontale riss som typisk indikerer jordtrykk, eller skråriss som typisk indikerer setninger. Det er ikke registrert klare tegn til utsiging av masser under grunnmuren. Det er imidlertid registrert stedvis eksponert grunnmursisolasjon som bør tildekkes/beskyttes. På denne bakgrunn settes TG2.

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:

Badet i underetasjen fremstår oppgradert med nyere overflater lagt over eldre løsning. Sluk er synlig og kan besiktiges i begrenset grad, men tilgjengeligheten er redusert av installasjoner og rørføring ved dusj/servant, noe som også gjør renhold vanskeligere. Det fremstår som en eldre slukløsning under nyere overflater, og membran/tettesjikt vurderes å være av eldre årgang. Membran kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter membranløsningens utførelse eller tilstand. Det er ikke sett klare tegn til utettheter ved rørgjennomføringer eller andre overganger i de viste områdene. På bakgrunn av alder, begrenset inspeksjonsmulighet og manglende dokumentasjon settes TG2

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)


Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrommet har naturlig ventilasjon. Dette er en vanlig løsning for boliger fra oppføringsstiden. Det ble ikke registrert konkrete tegn til fukt, kondens eller luktproblemer ved befaringen. Etter referansenivået i NS 3600 kreves imidlertid mekanisk avtrekk for å kunne oppnå TG0/TG1. På denne bakgrunn settes TG2

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

Det er avvik:

Hennumveien 2, 3408 TRANBY
Gnr 124 - Bnr 44
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN 

Sammendrag av boligens tilstand

Vegger på bad i 1. etasje er flislagt, men flisene er malt. Det er ikke sett sprukne fliser eller tydelige riss/sprekker i flisfuger i den viste våtsonen. Det er heller ikke sett tydelige tegn til aktive fuktskader eller synlige råteskader i tilgjengelige områder. Malingen på veggflisene flisser imidlertid stedvis av, og det er mindre vedlikeholdsavvik i overganger og fuger. Avflassing av maling viser at overflatebehandlingen har begrenset bestandighet i våtromsmiljø. På denne bakgrunn settes TG2.

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er avvik:

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 1:100. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp membran/terskel er opplyst til ca. 30 mm. Det er ikke registrert sprukne fliser eller tegn til knirk, men det er observert småriss i fuger rundt sluket i våtsonen. Videre begrenses avrenning til sluk av bunnprofilen på dusjhjørnet, slik at vann fra gulvarealer utenfor dusjsonen ikke ledes uhindret til sluk. Fallforholdet fremstår isolert sett som tilfredsstillende, men den praktiske løsningen med dusjprofil gir redusert avrenningsfunksjon. På denne bakgrunn settes TG2.

Våtrom > 1 etasje > 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. Det er avvik:






Badet i 1. etasje er opplyst etablert ca. 2001. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller tettesjikt, og membran kan ikke konstateres visuelt. Sluk og membranløsning vurderes derfor ut fra alder og tilgjengelige observasjoner. Det er ikke observert tydelige tegn til utettheter ved overganger eller rørgjennomføringer i tilgjengelige områder. Når sluk- og membranløsning er av eldre dato og dokumentasjon mangler, øker usikkerheten knyttet til restlevetid og skjulte svakheter. På denne bakgrunn settes TG2.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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


-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstørningsmur som krever dette utifra dagens krav.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 20064-1160

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 10 av 33

Hennumveien 2, 3408 TRANBY
Gnr 124 - Bnr 44
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN 

Tilstandsrapport

ENEBOGIG



Byggeår
1960

Anvendelse
Boligen var bebodd og fullt møblert under befaringen.

Standard
Oppgradert standard sett i forhold til opprinnelig byggeår – jf. nærmere beskrivelse i rapporten

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TO 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Årstall: 2001 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Taktekking består av steinbelagte stålplater, opplyst omlagt i 2001. Utvendig sees tydelig alderspreg, overflateslitasje og begroing. Ved gjennomføringer og innfestinger sees lokale detaljpunkter som bør følges opp. Fra loftsluke i gavl er undertaket observert som eldre bordundertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Konsekvens:

Både undertak og taktekkning har alder som tilsier oppbrukt eller langt fremskreden brukstid. Dette gir økt risiko for redusert tetthet og fremtidig funksjonssvikt, særlig ved overganger, beslag, gjennomføringer og innfestingspunkter. Selv om det ikke er påvist lekkasje i observert område, kan skjulte svakheter forekomme andre steder på takflaten.

Tiltak:

Taktekking, beslag, gjennomføringer og takstigeinnfesting bør kontrolleres nærmere av takkyndig. Det bør påregnes vedlikehold og planlegging av fremtidig utskifting/fornyelse, særlig med tanke på undertakets alder. Jevnlige ettersyn fra loft og utvendig anbefales, med fokus på nye fuktmerker, misfarging eller tegn til inntrenging.

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag er i stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Oppdragsnr.: 20064-1160

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 11 av 33

Hennumveien 2, 3408 TRANBY
Gnr 124 - Bnr 44
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Renner, nedløp og beslag fremstår som eldre bygningsdeler med normal aldring, og mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes oppbrukt. Ved skorstein er det takstige/stigetripp. Det er ikke snøfangere på takflaten. Beslag rundt skorstein fremstår visuelt ordnet uten klare tegn til svikt i de viste detaljene.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende snøfangere gir risiko for nedfall av snø og is mot inngangsparti og oppholdsarealer langs fasaden. Eldre renner, nedløp og beslag gir økt risiko for framtidige utettheter og behov for vedlikehold, selv om funksjonssvikt ikke er påvist nå.

Tiltak:

Det anbefales å etablere snøfangere over inngangsparti, terrasse/dekk og øvrige ferdselszoner der ras kan medføre personfare. Renner, nedløp og beslag bør etteres og vedlikeholdes jevnlig, og det bør påregnes framtidige utskiftninger som følge av alder

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Stående trekledning fremstår overflatebehandlet og generelt i ordinær stand ved visuell kontroll. Det er ikke sett sikre tegn til spredte eller betydelige råteskader i bordkledningen, og det er heller ikke sett synlige tegn til råte- eller fuktskader i selve veggkonstruksjonen i de tilgjengelige områdene. Kledningen er stedvis ført langt ned mot grunnmur/terreng, med begrenset fri avstand til underlaget. observasjon av underside indikerer liten lufting i nedre kant enkelte steder. Det sees også vær- og fuktbelastning nederst på fasaden, særlig på værutsatte partier.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Konsekvens:

Begrenset lufting og liten avstand mellom kledning og terreng/grunnmur øker risikoen for oppfukning, redusert uttørring og framtidige fukt- og råteskader i nedre del av kledning og bakliggende konstruksjon. Forholdet gir ikke nødvendigvis skade i dag, men innebærer forhøyet risiko over tid.

Tiltak:

Nedre avslutning av kledning bør vurderes utbedret der lufting og avstand til terreng/grunnmur er utilstrekkelig. Det anbefales kontroll av utsatte nederste bord og bakliggende konstruksjon ved neste vedlikeholdsintervall eller ved mistanke om fuktpåvirkning. Jevnlig overflatevedlikehold og oppfølging av nederste del av kledningen anbefales, særlig på værutsatte fasader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og inspeksjonsluke utvendig på gavelvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er kontrollert fra tilgjengelig loftsluke ute på gavelvegg og i de deler av loftet som var tilgjengelige ved befarings. Det er ikke gangbart gulv på loftet. Det ble ikke observert tegn til ferske lekkasjer, råteskader eller muggsopp i kontrollerbare områder. Ved visuell kontroll fremstod ventileringen i tilgjengelige områder ved raft/takfot som begrenset, blant annet fordi isolasjon stedvis ligger langt ut mot raft. Eier opplyser at det er ventilasjonsåpninger i gavelvegger på begge sider. Diffusjonssperre og eventuelle gjennomføringer i varme/kalde soner lot seg ikke kontrollere fullt ut. På denne bakgrunn settes TG2

Oppdragsnr.: 20064-1160

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 12 av 33

Hennumveien 2, 3408 TRANBY
Gnr 124 - Bnr 44
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Konsekvens:

Begrenset ventilering reduserer uttørringsevnen og øker risikoen for kondens, oppfukning og framtidige fuktproblemer i takkonstruksjonen. Når undertaket samtidig er eldre, øker den samlede sårbarheten selv om aktiv skade ikke ble observert på befaringsstidspunktet.

Tiltak:

Ventilasjonsforholdene i takkonstruksjonen bør vurderes nærmere, og lufting ved raft/gavl bør kontrolleres og eventuelt forbedres. Takkonstruksjonen bør følges opp med jevnlig kontroll fra loft, særlig i perioder med store temperatursvingninger eller ved mistanke om lekkasje/kondens.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. fra 2022/23. I stue er det vindu fra byggeår

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 45m2 oppført i trekonstruksjon oppført i 2025. Rekkverk med stående spiler. Det er adkomst til terrassen fra kjøkken. Overbygget balkong på ca 7 m2 oppført i trekonstruksjon. Rekkverk med stående panel. Det er adkomst til balkong fra stue

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 20064-1160

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 13 av 33

Hennumveien 2, 3408 TRANBY
Gnr 124 - Bnr 44
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Det er registrert en eldre balkong som vurderes å være fra opprinnelig byggeperiode. Rekkverket på denne fremstår lavt, og måling viser om lag 73 cm, som er lavere enn dagens sikkerhetsnivå. Balkonggulvet fremstår også værslitt med tydelig overflatealdring. Videre er det etablert ny terrasse med kald bod under i 2025. Terrassen fremstår nyere, mens rommet under er enkelt utført og uten ordinært gulv, med eksponert grunn/steinmasser. Det er ikke påvist tydelig konstruktiv svikt eller sammenbrudd i tilgjengelige deler. På denne bakgrunn settes TG2

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker. Værslitt balkonggulv gir økt risiko for videre nedbrytning og behov for vedlikehold eller utskifting. Enkelt utført rom under terrasse kan være mer utsatt for fukt, smuss og redusert brukskvalitet, men dette fremstår i seg selv ikke som et akutt konstruksjonsavvik ut fra det som er vist.

Tiltak:

Rekkverk på eldre balkong bør utbedres/forhøyes for å bedre personsikkerheten.

Balkonggulv bør kontrolleres nærmere for slitasje, myke partier og eventuell begynnende råte, og vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov.

INNVENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, furu og betong. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflater på det meste av vegger og gulv er fornyet, og den generelle slitasjegraden vurderes som normal. Det er likevel registrert stedvise avvik utover normal slitasjegrad, herunder et synlig langsgående riss i betonggulv i hall, noe skjøte-/sparkelavtegnning samt stedvise skjolder og merker på enkelte overflater. Gulvrisset fremstår isolert sett som et overflateavvik av begrenset teknisk betydning, uten synlig kantforskyvning eller andre klare tegn til aktiv bevegelse ved befaring. Det er også registrert fuktskjolder i himling rundt pipe i stue. Eier opplyser at dette skriver seg fra en tidligere lekkasje rundt pipe som skal være utbedret ved omtekkning og beslag. Det ble ikke påvist fukt ved befaringen, men området lot seg ikke kontrollere fullt ut fra loftssiden, og himlingsplaten fremstår fortsatt stedvis skjoldet og påvirket. Forholdet vurderes derfor som et synlig avvik. På denne bakgrunn settes TG2 for de stedvise avvikene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

De registrerte overflateavvikene er i hovedsak av visuell og kosmetisk karakter. Det langsgående risset i betonggulv i hall fremstår isolert sett som et overflateavvik av begrenset teknisk betydning, uten synlig kantforskyvning eller klare tegn til aktiv bevegelse ved befaring. Fuktskjolder og påvirket himlingsplate rundt pipe i stue er fortsatt et relevant forhold, da platen er skadet i strukturen, selv om dette kan være spor etter tidligere fuktpåvirkning. Eier opplyser at tidligere lekkasje skal være utbedret, men pga tilgjengelighet på loftet lot området seg ikke kontrollere fullt ut fra loftssiden ved befaring.

Tiltak:

Overflateavvik som riss i gulv og mindre skjøte-/sparkelmerker kan utbedres ved behov eller ved senere overflatearbeider. Fuktskjolder rundt pipe bør holdes under oppsikt, og området bør kontrolleres nærmere dersom det registreres ny misfarging, fuktutslag eller andre tegn til utvikling. Eventuell utbedring av himlingsplate og overflate bør utføres etter at det er avklart at forholdet ikke er aktivt

TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på over 30 mm i kjøkken og stue i 1. etasje. Målingen er utført med laser og punktmålinger gjennom hele rommene, og avviket fremstår derfor som et reelt og gjennomgående skjevhetforhold i etasjeskillet/gulvet. I underetasjen er det støpt nytt gulv, og det er ikke observert synlige tegn til setninger der. Selv om det ikke er påvist aktiv bæresvikt, er det standardens krav til målte avvik som er avgjørende for tilstandsgraden i dette punktet. Når høydeforskjellen overstiger grenseverdien på totalavvik over 30mm, skal forholdet vurderes til TG3

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 20064-1160

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 14 av 33

Hennumveien 2, 3408 TRANBY
Gnr 124 - Bnr 44
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Konsekvens:

Det er målt et gjennomgående skjevhetforhold i kjøkken og stue i 1. etasje. Skjevheten påvirker gulvenes planhet og brukskvalitet, og kan gi inntrykk av redusert stabilitet. Det er ikke observert forhold som alene dokumenterer aktiv bæresvikt eller pågående setning i tilgjengelige deler, men avvikets omfang er i seg selv vesentlig.

Tiltak:

Forholdet bør følges opp ved videre bruk av boligen, særlig dersom det registreres sprekkutvikling, dør-/vindusproblemer, sviktfølelse eller andre tegn til bevegelse. Ved fremtidige arbeider anbefales nærmere kartlegging av etasjeskillerens oppbygning og årsak til skjevheten.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TO 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det mangler ildfast plate på gulv under/foran sotluke/feieluke på pipe. Synlig gulvoverflate er laminat. Det er opplyst at det er betonggulv under laminaten, men dagens eksponerte overflate vurderes likevel å ha behov for beskyttelse. Forholdet gir økt risiko for varmpåvirkning, gnister eller glør mot brennbar gulvoverflate ved feiing, tømning eller bruk. Montering av egnet ildfast plate anbefales utført snarlig. På denne bakgrunn settes TG2

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Manglende beskyttelse ved sotluke/feieluke gir økt risiko for varmpåvirkning, gnister eller glør mot brennbar gulvoverflate ved feiing, tømning eller bruk. Selv om det ligger betong under, er dagens eksponerte overflate laminat.

Tiltak:

Montering av egnet ildfast plate foran/under sotluke/feieluke anbefales. Tiltaket bør utføres slik at gulvoverflaten ved luken får nødvendig beskyttelse.

TO 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i utført vegg i rom for sikringsskap. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter mms2 kan vise.

Oppdragsnr.: 20064-1160

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 15 av 33

Hennumveien 2, 3408 TRANBY
Gnr 124 - Bnr 44
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig trapp er visuelt kontrollert. Det er ikke observert tydelige tegn til konstruktiv svikt, vesentlige deformasjoner eller løshet i tilgjengelige deler av trappen ved befaringen. Forhold knyttet til åpninger mellom trinn og sikkerhetsnivå er omtalt særskilt under punktet for helse, miljø og sikkerhet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eldre bad oppgradert med nye fliser lagt som flis på flis over eksisterende fliser. Ny innredning.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 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 25mm.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

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:

Oppdragsnr.: 20064-1160

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 16 av 33

Hennumveien 2, 3408 TRANBY
Gnr 124 - Bnr 44
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Badet i underetasjen fremstår oppgradert med nyere overflater lagt over eldre løsning. Sluk er synlig og kan besiktiges i begrenset grad, men tilgjengeligheten er redusert av installasjoner og rørføring ved dusj/servant, noe som også gjør renhold vanskeligere. Det fremstår som en eldre slukløsning under nyere overflater, og membran/tettesjikt vurderes å være av eldre årgang. Membran kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter membranløsningens utførelse eller tilstand. Det er ikke sett klare tegn til utettheter ved rørgjennomføringer eller andre overganger i de viste områdene. På bakgrunn av alder, begrenset inspeksjonsmulighet og manglende dokumentasjon settes TG2

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Tiltak:

Konsekvens:

Eldre sluk og eldre membran bak nyere overflater gir økt risiko for skjulte svakheter og fremtidige fuktskader. Når overflatene er oppgradert uten samtidig dokumentert fornyelse av sluk/membran, kan rommet fremstå nyere enn den underliggende våtromsløsningen faktisk er. Begrenset kontroll- og renholdsmulighet ved sluk øker også risikoen for at avvik ikke oppdages tidlig.

Tiltak:

Det anbefales å følge rommet nøye opp med jevnlig kontroll av sluk, overganger og eventuelle tegn til lekkasje/fukt. Ved senere rehabilitering bør sluk, membran og tettesjikt fornyes som samlet løsning. Det anbefales også å fremskaffe eventuell dokumentasjon dersom slik finnes.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er utført i tilgjengelig inspeksjonsluke. Fuktvotemåling i konstruksjonen ble målt til 16 vekt%

Oppdragsnr.: 20064-1160

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 17 av 33

Hennumveien 2, 3408 TRANBY
Gnr 124 - Bnr 44
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2001

Kilde: Egenerklæring



1 ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser som er malt. Taket er malt.

Årstall: 2001

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger på bad i 1. etasje er flislagt, men flisene er malt. Det er ikke sett sprukne fliser eller tydelige riss/sprekker i flisfuger i den viste våtsonen. Det er heller ikke sett tydelige tegn til aktive fuktskader eller synlige råteskader i tilgjengelige områder. Malingen på veggflisene flusser imidlertid stedvis av, og det er mindre vedlikeholdsavvik i overganger og fuger. Avflassing av maling viser at overflatebehandlingen har begrenset bestandighet i våtromsmiljø. På denne bakgrunn settes TG2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Avflassing av maling viser at overflatebehandlingen har begrenset bestandighet i våtromsmiljø. Dette gir et vedlikeholdsbehov og gjør det vanskeligere å vurdere den opprinnelige flis- og fugetilstanden. Løsningen kan også bli mer sårbar for videre slitasje og fuktbelastning over tid.

Tiltak:

Løse/flassende partier bør utbedres, og det bør vurderes om overflatebehandlingen på veggflisene er egnet som varig løsning i våtsonen. Fuger og silikonoverganger bør kontrolleres jevnlig og vedlikeholdes ved behov.

1 ETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 20064-1160

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 18 av 33

Hennumveien 2, 3408 TRANBY
Gnr 124 - Bnr 44
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

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 30mm.

Årstall: 2001

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 flisfuger har riss/sprekker.
- Det er avvik:

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 1:100. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp membran/terskel er opplyst til ca. 30 mm. Det er ikke registrert sprukne fliser eller tegn til knirk, men det er observert småriss i fuger rundt sluket i våtsonen. Videre begrensning avrenning til sluk av bunnprofilen på dusjhjørnet, slik at vann fra gulvarealer utenfor dusjsonen ikke ledes uhindret til sluk. Fallforholdet fremstår isolert sett som tilfredsstillende, men den praktiske løsningen med dusjprofil gir redusert avrenningsfunksjon. På denne bakgrunn settes TG2.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Tiltak:

Konsekvens:

Riss i fuger rundt sluk er et utsatt forhold fordi dette området er særlig belastet av fukt og vannpåvirkning. Begrenset avrenning som følge av dusjprofil øker risikoen for at vann blir stående eller ledes feil ved bruk eller lekkasje. Samlet gir dette økt fuktbelastning og behov for oppfølging.

Tiltak:

Fuger rundt sluk bør holdes under oppsikt og utbedres ved behov. Dusjløsningen bør vurderes endret eller tilpasses slik at vann fra gulvet kan ledes friere til sluk.

1 ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2001

Kilde: Egenerklæring

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.
- Det er avvik:

Badet i 1. etasje er opplyst etablert ca. 2001. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller tettesjikt, og membran kan ikke konstateres visuelt. Sluk og membranløsning vurderes derfor ut fra alder og tilgjengelige observasjoner. Det er ikke observert tydelige tegn til uttetheter ved overganger eller rørgjennomføringer i tilgjengelige områder. Når sluk- og membranløsning er av eldre dato og dokumentasjon mangler, øker usikkerheten knyttet til restlevetid og skjulte svakheter. På denne bakgrunn settes TG2.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Konsekvens:

Når sluk og membranløsning er av eldre dato og dokumentasjon mangler, øker usikkerheten knyttet til restlevetid og skjulte svakheter.

Tiltak:

Sluket bør rengjøres jevnlig. Ved senere oppgradering av badet bør sluk, membran og tettesjikt fornyes som en samlet løsning. Eventuell eksisterende dokumentasjon bør fremskaffes dersom den finnes.

1 ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Oppdragsnr.: 20064-1160

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 19 av 33

Hennumveien 2, 3408 TRANBY
Gnr 124 - Bnr 44
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i stue tilstøtende bad. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Årstall: 2001

Kilde: Eier



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 20064-1160

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 20 av 33

Hennumveien 2, 3408 TRANBY
Gnr 124 - Bnr 44
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrommet har naturlig ventilasjon. Dette er en vanlig løsning for boliger fra oppføringstiden. Det ble ikke registrert konkrete tegn til fukt, kondens eller luktproblemer ved befaringen. Etter referansenivået i NS 3600 kreves imidlertid mekanisk avtrekk for å kunne oppnå TG0/TG1. På denne bakgrunn settes TG2

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Konsekvens:

Naturlig ventilasjon gir et lavere ventilasjonsteknisk nivå enn mekanisk avtrekk, men det ble ikke registrert konkrete tegn til svikt ved befaringen.

Tiltak:

Mekanisk avtrekk bør vurderes etablert ved senere oppgradering av rommet. Inntil videre anbefales normal oppfølging av ventilasjonsforholdene

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Vannledninger er kontrollert i tilgjengelige områder i inspeksjonsluke på bad og teknisk område i uetg. I inspeksjonsluke/teknisk område ble det observert en kombinasjon av eldre og nyere rørføringer med flere skjøter, koblinger og overganger. Utførelsen fremstår visuelt uoversiktlig i dette området, men det ble ikke observert aktive lekkasjer ved befaringen. På bakgrunn av alder på deler av anlegget og flere overganger mellom eldre og nyere løsninger vurderes forholdet å ha økt vedlikeholds- og lekkasjerisiko over tid. På denne bakgrunn settes TG2

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20064-1160

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 21 av 33

Hennumveien 2, 3408 TRANBY
Gnr 124 - Bnr 44
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

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

Konsekvens:

Eldre og nyere rørføringer med flere skjøter og overganger gir et mer sammensatt anlegg med noe økt vedlikeholds- og lekkasjerisiko over tid. Det ble ikke observert aktive lekkasjer ved befaringen.

Tiltak:

Røropplegget i tilgjengelige områder bør følges opp jevnlig, særlig ved skjøter og overganger. Eventuell dokumentasjon på utførte arbeider bør fremskaffes. Ved fremtidige arbeider anbefales vurdering av anlegget av rørlegger.

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.

Varmtvannstanken fremstår visuelt hel uten observerte lekkasjespor eller synlige skader. Tanken står i et teknisk skap/nisje med oppkant ved terskel, og det er ikke sett tydelig avrenning til sluk eller annen sikker bortledning ved lekkasje fra tank eller sikkerhetsventil. Manglende eller utilstrekkelig avrenningsmulighet øker risikoen for vannskade ved lekkasje eller utløsning fra sikkerhetsventil. På denne bakgrunn settes TG2.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Konsekvens:

Manglende eller utilstrekkelig avrenningsmulighet øker risikoen for vannskade ved lekkasje eller utløsning fra sikkerhetsventil. Selv om tanken ikke fremstår defekt nå, kan skadeomfanget bli større dersom vann ikke ledes kontrollert bort.

Tiltak:

Det anbefales å etablere eller dokumentere tilfredsstillende avrenningsløsning/lekkasjesikring for varmtvannstanken, eventuelt annen kompensere løsning. Installasjonen bør vurderes av rørfagkyndig.

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 elektrivirksomhet, 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 elektrivirksomhet.

Beskrivelse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringskapet er plassert i bod kjeller og inneholder hovedsikring, overspenningsvern,

Oppdragsnr.: 20064-1160

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 22 av 33

Hennumveien 2, 3408 TRANBY
Gnr 124 - Bnr 44
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

fordelingskurser og strømmåler. Det er fastmontert ladepunkt/elbillader under terrasse

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.
2026

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?

Ja

a, men samsvarserklæring i papirform fra forrige eier gikk tapt i renovring. Det foreligger samsvarserklæring på alt utført arbeid foregått mens nåværende eier har bodd de

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?
Ja Ja, har skjedd ved overbelastning. Om vinteren ved høyt forbruk i form av matlaging, mye oppvarming, lading av el-bil og dusjing samtidig.

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

Generelt om anlegget

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Oppdragsnr.: 20064-1160

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 23 av 33

Hennumveien 2, 3408 TRANBY
Gnr 124 - Bnr 44
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er i følge eier fra 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering er ifølge opplysninger utført i 2019. Langs grunnmur sees utvendig grunnmursisolasjon/fuksamringsløsning i tilgjengelige områder. Vurderingen bygger på visuelle observasjoner, og full oppbygging er ikke dokumentert ved befaringen. Det er registrert enkelte utførelsesavvik ved avslutning mot terreng og ved detaljer rundt isolasjon/beskyttelseslist. Deler av fiberduk/avslutning fremstår eksponert og lite ryddig, og enkelte steder virker avslutningen ved sokkel og tilstøtende konstruksjoner uferdig eller sårbar. På denne bakgrunn settes TG2

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Selv om hovedløsningen for drenering/fuksamring fremstår etablert, kan svake detaljer og lite robuste avslutninger gi redusert funksjon over tid. Eksponert duk og sårbare overganger kan føre til forskyvning av masser, dårligere beskyttelse av isolasjon/fuksamring og større vedlikeholdsbehov.

Tiltak:

Avslutninger og beskyttelse av grunnmursisolasjon/fuksamringsløsning bør ferdigstilles eller utbedres der dette fremstår mangelfullt. Løsningen bør kontrolleres jevnlig for skader, åpninger og eksponerte detaljer, særlig etter tele, nedbør og terrengarbeider.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Synlige deler av grunnmur og fundamenter er kontrollert utvendig. Det er ikke observert tydelige sprekkeformasjoner i grunnmur i de viste områdene. Det er heller ikke sett horisontale riss som typisk indikerer jordtrykk, eller skråriss som typisk indikerer setninger. Det er ikke registrert klare tegn til utsiging av masser under grunnmuren. Det er imidlertid registrert stedvis eksponert grunnmursisolasjon som bør tildekkes/beskyttes. På denne bakgrunn settes TG2.

Konsekvens/tiltak

- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

Konsekvens:

Selv om selve grunnmuren ikke viser tydelige tegn til konstruktive skader i de kontrollerte områdene, kan svake detaljløsninger langs sokkel og terreng gi økt fuktbelastning og redusert beskyttelse over tid. Dette kan også gi større vedlikeholdsbehov og gjøre løsningen mer sårbar for mekaniske skader.

Tiltak:

Avslutninger ved grunnmursisolasjon/fuksamring og overgang mot terreng bør ferdigstilles/utbedres der dette fremstår mangelfullt.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrått terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20064-1160

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 24 av 33

Hennumveien 2, 3408 TRANBY
Gnr 124 - Bnr 44
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring

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 bygningsakkyndige 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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er registrert flere forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Dette gjelder åpninger mellom trinn i innvendig trapp som er større enn dagens forskriftskrav, manglende radonmålinger og fravær av opplyst radonsperre, manglende rekkverk eller annen sikring ved deler av terrasse/balkong og forstøtningsmurer, samt rekkverkshøyde på balkong/terrasse som er lavere enn dagens krav. De viktigste HMS-forholdene gjelder fallsikring og bør prioriteres først. Det anbefales etablering eller utbedring av rekkverk/sikring der dette mangler eller er for lavt, samt gjennomføring av radonmålinger.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse bør utbedres for å bedre personsikkerheten og bringe forholdet nærmere dagens sikkerhetsnivå

Oppdragsnr.: 20064-1160

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 25 av 33

Hennumveien 2, 3408 TRANBY
Gnr 124 - Bnr 44
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel utebod oppført i trekonstruksjon

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



Oppdragsnr.: 20064-1160

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 26 av 33

Hennumveien 2, 3408 TRANBY
Gnr 124 - Bnr 44
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

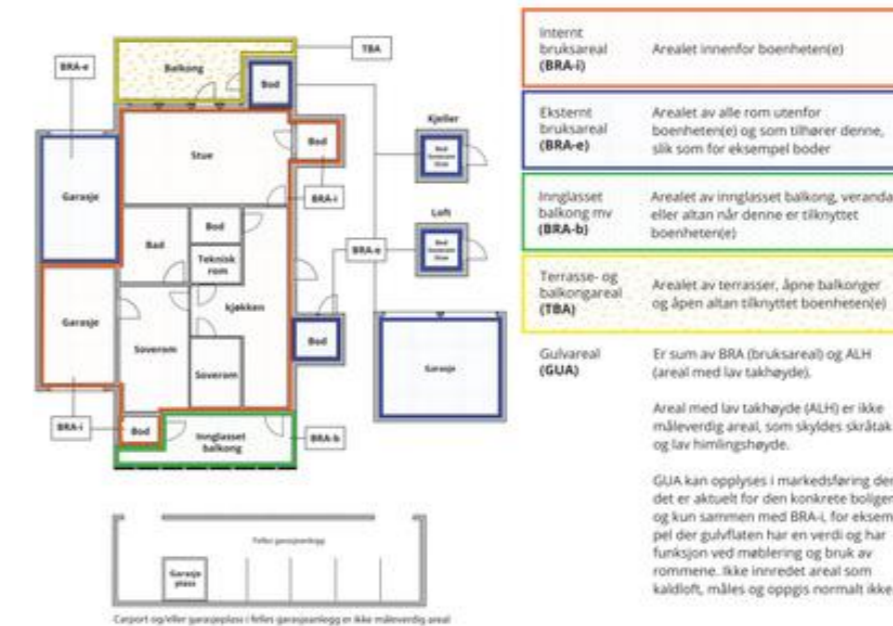
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20064-1160

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 27 av 33

Hennumveien 2, 3408 TRANBY
Gnr 124 - Bnr 44
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	66			66	52
1 etasje	84			84	
SUM	150				52
SUM BRA	150				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad, toalettrom, bod		
1 etasje	Stue, kjøkken, soverom, bad		

Kommentar

Utvendig bod under terrasse har ikke gulv og det er veldig varierende takhøyde. Dette arealet er derfor ikke tatt med i oppstillingen

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		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Oppdragsnr.: 20064-1160

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 28 av 33

Hennumveien 2, 3408 TRANBY
Gnr 124 - Bnr 44
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Tom Gaathaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	124	44		0	958.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hennumveien 2

Hjemmelshaver

Lybeck Joar Brekke, Lybeck Thale Brekke

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenheten er i Hennumveien på Tranby i Lier kommune, i et etablert boligpreget område. Området ligger i skrånende terreng med gode solforhold og utsyn, og har nærhet til marka, turterreng og øvrige friluftsmuligheter. Det er kort avstand til servicetilbud på Tranby med skole, barnehage, dagligvare og idrettstilbud, samt relativt enkel adkomst mot Drammen, Liertoppen og Oslo via overordnet veinett.

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 relativt skrånende terreng. Opparbeidet hage med beplantning og uteområder. Gruset gårdsplass med parkering

Tinglyste/andre forhold

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

Oppdragsnr.: 20064-1160

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 29 av 33

Hennumveien 2, 3408 TRANBY
Gnr 124 - Bnr 44
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20064-1160

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 30 av 33

Hennumveien 2, 3408 TRANBY
Gnr 124 - Bnr 44
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad 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 bruker 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 befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 20064-1160

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 31 av 33

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 dampsperrer 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.

Hennumveien 2, 3408 TRANBY
Gnr 124 - Bnr 44
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: Bygverkets 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.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, 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 hammerlektrode 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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.: 20064-1160

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 32 av 33

- 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/personvernerklaering/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/ON1729>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Hennumveien 2, 3408 TRANBY
Gnr 124 - Bnr 44
3312 LIER

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Oppdragsnr.: 20064-1160

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 33 av 33

Drammen og Lier
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Hennumveien 2, 3408 TRANBY

12 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hennumveien 2	Hennumveien 2	

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?

01.04.2022

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.

2022

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Lybeck, Thale Brekke

Selger

Lybeck, Joar Brekke

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 egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Koblet på vann og avløp for ny vask, dusj og toalett på toalett og bad i 1. etg.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

TT Rør

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2001

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad i 2. etg er bygget senere enn huset og ble bygget i 2001 av forrige eier. Usikker på hvilket firma hun benyttet.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Usikker

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



Beskriv feilen og omfanget
Forrige eier har informert at hun hadde en lekkasje i tak ved pipen. Taket ble byttet, og pipen ble platebeslått med blekk. Under resteuering av pipen ble det samtidig lagt nytt innvendig pipeløp. Inge tegn til feil eller mangler siden.

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

4.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.1.2 Årstall
2001

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Byttet Tak. Ble gjort av forrige eier. Usikker på hvilket selskap hun brukte

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Uvisst

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.2.2 Årstall
2023

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Byttet alle vinduer med unntak av det store i stue oppe. Arbeid utført av Vek AS.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
Vek AS

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Bestilte arbeidet av et tomrerfirma. Faktura foreligger. Har ikke dokumentasjon på om de var faglært eller ikke

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 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

Side 3



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

8.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

8.1.2 Årstall
2019

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Drenering utført av forrige eier. Usikker på hvilket selskap hun benyttet.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Ikke kjent

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

8.2.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

8.2.2 Årstall
2020

8.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

8.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Støpt gulv i under etasje av forrige eier.

8.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
Ikke kjent

8.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 10.1.2 Årstall**
2008
- 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

Side 4



10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Noe usikker på årstallet, men byttet sikringskap i nyere tid av Andreassen Elektro.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Andreassen Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
2020

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Arbeid utført for nåværende eier eide boligen. Lagt nye kurser til stue i 2. etg, samt gang og soverom i 1. etg.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Usikker på hvilket firma som ble brukt

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**
2024

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nye kurser, stikkontakter, lamper og brytere i forbindelse med Nytt kjøkken

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Viken Elektro AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**
2025

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nye kurser, stikkontakter, lamper og lysbrytere til bad, toalett, soverom rom i bakre halvdel av huset i 1. etg.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Viken Strøm AS

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Side 5



Rør

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

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
En mindre reparasjon på felles eid stoppekran mellom det offentlige vannet og rør som går videre til nabolaget. Kostnad ble delt på de tre boligene vannet går til. Reparasjon ble utført av Ivar Tanum AS.

I forbindelse med pågående arbeid med å bygge garasje hos nabo i Hennumveien 6. er felles eide utvendige rør flyttet fra opprinnelig trase. Den opprinnelige traseen går i hagen til boligene i nabolaget. Husene er koblet på det samme røret som igjen er koblet til kommunalt. I forbindelse med byggearbeidet vil vann og avløp til Hennumveien 2. og 4. bli lagt over tomten til Hennumveien 2. og direkte koblet på kommunalt. Det medfører at de gamle vann og avløpsrørene blir erstattet av nye vann og avløps rør.

Nabo som som bygger garasje vil besørge at arbeidet blir utført. Graving vil primært foregå på tomten til Hennumveien 4 og på offentlig grunn. Han har vært i dialog med kommunen og fått bekreftet løsning for å legge om rørene og det er hentet inn anbud.

Eiere av Hennumveien 2 og 4 har sendt inn en forliksklage for å sikre de rettslige forholdene rundt rørene.

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

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
En mindre reparasjon på felles eid stoppekran mellom det offentlige vannet og rør som går videre til nabolaget. Kostnad ble delt på de tre boligene vannet går til

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Ivar Tanum AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**
2022

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Byttet stikkledning og avløpsrør fra utvendig stoppekran inn til innvendig stoppekran.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
GK Rør AS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

13.3.1 **Navn på arbeid**

Side 6



Nytt arbeid

13.3.2 Årstall
2024

13.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

13.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Byttet rør til kjøkken i forbindelse med nytt kjøkken.

13.3.5 Hvilket firma utførte jobben?
Lier VVS AS

13.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Det har vært oljetank og oljefyring, men ikke nedgravet oljetank. Den stod på betonggulvet i det som tidligere var garasje, som nå er ombygd til soverom. Tanken var tom og ble solgt på Finn.no. Oljefy er byttet med vedovn.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Noe skjevhet i gulv på kjøkken og i stue. Ikke noe mer enn forventet fra boligens alder.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Byttet fra oljeovn til ved peis. Pipen ble også restaurert av tidligere eier. Det er derfor et nytt pipeløp inne i pipen. Arbeidet ble utført mellom 2005 og 2010

Side 7



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?

For renovering var fuktskader i gulv i under etasje, samt spor etter skadedyr. Under renovering ble drenering oppgradert og gammelt tregulv erstattet med støpt gulv. Det har ikke vært noen problem siden.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

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?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspåtlige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Det er bygget på terrasse. Det er søkt, men saken er ikke saksbehandlet hos kommunen enda.

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

Ja Nei

24.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2 Årstall

2022

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

24.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Benyttet et selskap for å bygge om innebygget garasje til soverom.

24.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vek AS

24.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspåtlig

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

Ja Nei

Side 8



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

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjanse 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?**
 Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ikke relevant for denne boligen.

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

Skriv opplysningene her:

Etter at vi tok over ble det meste vegger tak og gulv innvendig fjernet og lagt nytt med ny isolasjon.

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 32587803

Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Thale Eskeland Brekke	2026-05-12	Joar Darre Lybeck	2026-05-12
Identification		Identification	
 Thale Eskeland Brekke		 Joar Darre Lybeck	



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Thale Eskeland Brekke
Joar Darre Lybeck12/05-2026
10:04:26
12/05-2026
10:17:01BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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

- HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevvarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.
- KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE medfølger.
- UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 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.
- 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.
- GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 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 Eiendomsmeistring 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:

Hennumveien 2, 3408 TRANBY. Gnr. 124, bnr. 44, i Lier kommune, oppdragsnr.: 1600260106
Megler: Alexander Abelseh, mobil: 97744247, e-post: alexander.abelseth@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



proaktiv.no



Alexander Abelseth

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

PROAKTIV

Proaktiv Drammen, Lier og Holmestrand

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