

# PROAKTIV



SYRINVEIEN 13C



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

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

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

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

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

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

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

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

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

### ROGALAND

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

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

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

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

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

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

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

### BUSKERUD

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

### ØSTFOLD

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



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Syrinveien 13C, 3408 TRANBY

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 148, bnr. 105, andelsnr. 63, org.nummer 948437864 i HALLINGSTADSKOGEN BORETTSLAG

**Prisantydning:** 4.100.000,-

**Omkostninger:** 9.990,-

**Andel fellesgjeld:** 82.128,-

**Totalpris:** 4.192.118,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 1973

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 112 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 96 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 4

**Garasje/Parkering:** Mulighet for leie av parkering i felles garasjekjeller (kr 275,- pr måned), dette må søkes om til styret og tildeles etter ansiennitet. Dersom det ikke er ledige plasser i garasjen, tildeles utvendig p-plass mot en månedlig leie.

**Tomt:** 25831.7 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 6.950,-

# INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	20	24
Balkong	Stue/kjøkken	Bad og vaskerom	Soverom
26	28	32	38
Gang og bod	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
78			
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

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

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



## OFFENTLIG TRANSPORT

Tranbylia Linje 71, 72, 169	5 min 0.4 km
Lier stasjon Linje L1, R13	11 min 7.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 2 min

## DAGLIGVARE

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

## VARER/TJENESTER

Liertoppen Kjøpesenter	7 min
Apotek 1 Liertoppen	7 min

## SPORT

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

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

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



Lier IL er aktive innen bl.a fotball, ski, håndball og e-sport. Egen idrettsplass og idrettshall på Tranby, rett utenfor inngangsdøren. Andre fritidsaktiviteter på Tranby er: Turn, Badmintonklubb, Taekwondo, Innebandy, Skolekorps, Allidrett for barn og Røde Kors. For mer detaljert info om fritidsmuligheter se <https://www.lier.kommune.no> og/eller <https://www.lieril.no>.

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

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

Det er også kort vei til Liertoppen kjøpesenter og Bauhaus.

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

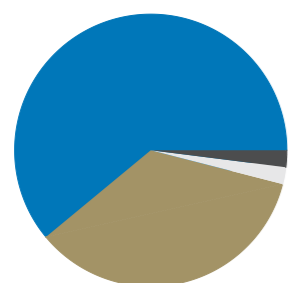
#### Bebyggelse

Området består av varierende bebyggelse med lavblokker og småhus.

#### Adkomst

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

#### BOLIGMASSE



- 2% enebolig
- 35% rekkehus
- 61% blokk
- 2% annet



#### SKOLER

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

#### BARNEHAGER

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





















# PRAKTISK INFORMASJON

## Parkering

Mulighet for leie av parkering i felles garasjekjeller (kr 275,- pr måned), dette må søkes om til styret og tildeles etter ansiennitet. Dersom det ikke er ledige plasser i garasjen, tildeles utvendig parkeringsplass mot en månedlig leie.

Øvrig er det oppmerkede plasser til besøkende på borettslagets eiendom.

## Tomtestørrelse

25 831 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

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

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Utvendig generelt:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2003 på soverommene. I stue er det eldre vindusfelt fra byggeår. Innglasset balkong med betongdekke med gulvbelegg.

Innvendig generelt:

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater. Boligen har i hovedsak oppgraderte innvendige overflater med nyere gulv i oppholdsrom og soverom, samt malte vegg- og himlingsflater.

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er mekanisk avtrekk på bad og vaskerom. Naturlig ventilasjon for øvrig. Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i trappegang og inneholder hovedbryter, hovedsikring, fordelingskurser og strømmåler. Anlegget har automatsikringer.

### Bygningssakskyndig

Tom Gaathaug (befaringsdato: Mandag, 18. mai 2026)

### Sammendrag selgers egenerklæring

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
2021. Bad ble totalrenovert i mai/juni 2021 av Bad og hjem AS  
Det ble også lagt inn nytt avløpssystem i regi av borettslaget under oppussing av badet, arbeidet ble utført av USBL Boservice.  
2021. September 2021 ble vaskerom pusset opp overfladisk, det ble lagt flis på eksisterende vinylgulv. Satt inn benkeplate, ny vask og skapinnredning.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
2020. Alle stikkontakter / brytere / lysdimmere i hele boligen er byttet ut. Det er satt inn downlights i gang/stue og lyskasse på soverom. Downlights på balkong. Arbeidet er utført på dugnad av elektrikere, det er derfor foretatt en el kontroll av anlegget som viser til at anlegget er godkjent for bruk.  
2021. Byttet sikringer fra skrusikring til sikringsautomater i forbindelse med oppussing av bad.

- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
2021. Lagt inn nye avløpsrør bad, utført i regi av borettslaget.

2020. Lagt inn waterguard, nytt avløpsrør og nye vannrør til kjøkken i forbindelse med nytt kjøkken.

### Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og består av entré/gang, stue/kjøkken, vaskerom, bad, bod og tre soverom. Innglasset balkong.  
Leiligheten disponerer utvendig bod på ca. 1 kvm, samt en liten matbod i felles kjeller.

### Areal

Bruksareal:  
Kjeller  
BRA-e: 1 kvm  
Total BRA: 1 kvm

4. etasje  
BRA-i: 96 kvm  
BRA-b: 15 kvm  
Total BRA: 111 kvm

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

### Standard

En gjennomgang av leilighetens rom:

Entré:  
Romslig og innbydende entré med gode garderobemuligheter for familien. Inngangspartiet har laminatgulv, slette veggflater i moderne farger og hvitmalt listverk.

Stue/kjøkken:  
Lun, moderne og åpen stue med kombinert kjøkken, noe som er praktisk og svært barnevennlig. Det sosiale oppholdsrommet har laminat på gulvet, beige-toner på veggene og utstrakt bruk av downlightsbelysning med dimmer. I tillegg sørger vinduene for at rommet blir fylt med naturlig lys. Bred skyvedør i glass ut til balkongen.

Det stilrene kjøkkenet har takhøy innredning kombinert med integrerte hvitevarer og godt med oppbevaringsplass i skap og skuffer. Grepsfri list. Lekker nedfelt kum i sort utførelse og belysning under overskapene som gir en god oversikt. Integrert ovn og mikro i riktig høyde, oppvaskmaskin, platetopp og kjøleskap.

Innglasset balkong:  
Bred skyvedør i glass fra stue/kjøkken til en romslig balkong på hele 15 kvm. - en fin utvidelse av stuen som kan benyttes uansett vær. Balkongen har spottbelysning, malt betonggulv og vinduer som kan skyves helt opp. Fantastiske sol- og utsiktsforhold! Markise, varmelampe og stikk.

Bad og vaskerom:  
Badet ble totalrenovert sommeren 2021 og fremstår som delikat og moderne. Det ble også lagt inn nytt avløpssystem i regi av borettslaget under oppussing av badet. Badet har matchende 60x60-fliser på vegger og gulv, mens taket er lysmalt og utstyrt med downlights som gir en behagelig belysning. Varme i gulvet. Sorte detaljer og interiør skaper en stilren kontrast til de lyse overflatene. Badet er innredet med vegghengt toalett, dobbel servant med tilhørende skuffeseksjon samt rundt speil med integrert touch-belysning. I tillegg er det etablert en romslig dusjsone med regnfallsdusj, innmurt hylle og glassvegg.

Leiligheten har et separat vaskerom som ble oppgradert i 2021 med fliser lagt på eksisterende vinylgulv, ny benkeplate, vask samt praktisk skapinnredning. Opplegg for vaskemaskin under benk.

Soverom:  
I leiligheten har man tre gode soverom, alle med plass til ønsket soveroms møblement. Overflatene er malt i lune og moderne farger, og det er laminat på gulvene.

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

TILSTANDSGRADER :

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

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

Boligen har fått følgende TG2:  
- Vinduer: Vindusfelt i stue ved siden av skyvedør er opplyst å være fra byggeår. Det er påvist at dette vinduet i stue er punktert. (dette er borettslagets ansvar)  
- Dører: Skyvedør til terrasse har punktert glass. Døren er også vanskelig å åpne og lukke. Dette er observerte funksjonsavvik. (dette er borettslagets ansvar)  
- Etasjeskille/gulv mor grunn: I stue og soverom er det registrert høydeforskjeller over 15 mm gjennom hele rommene. Bygningen er fra 1973.  
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.  
- Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. (dette er borettslagets ansvar)  
- Kjøkken: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller



ikke andre forserte/mekaniske avtrekkløsninger fra kokesonen.

- Vaskerom: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

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

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

#### **Oppvarming**

Vannbåren varme via radiatorer. Varmekabler på badet.

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

### Forretningsfører

Boligbyggelaget usbl

### Om borettslaget

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

hallingstadskogenbl@outlook.com

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

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

I 2026 blir det fokus på følengende saker i følge borettslaget:  
- Vedlikehold/utskifting av pipehetter, og innfelling av fester for sikkerhetsutstyr på takene.  
- Rens av ventilasjonskanalene  
- Arbeid med betongrehabilitering i tilfluktsrom og garasjene. Dette er et omfattende prosjekt som vil kunne løpe over flere år.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2,

(4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget. Medlemskapet i USBL koster kr. 300,- per person.

### Felleskostnader pr. mnd

6.950,-

### Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader - kr. 3705,-  
Avdrag felleslån - 331,-  
Fyring - 2095,-  
Avdrag felleslån - 48,-  
Renter felleslån - 153,-  
Renter felleslån - 192,-  
Telia kollektiv TV/internett - 426,-

Felleskostnadene inkluderer bl.a. kommunale avgifter, renovasjon, fyring, drift og vedlikehold, forretningsførsel, styrehonorar, felles bygningsforsikring, grunnpakke på tv og internett.

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

Felleskostnader kan justeres av borettslaget i henhold til vedtak fattet av årsmøte/generalforsamling, samt ved endringer i kostnadsnivå, herunder renteendringer, offentlige avgifter og andre løpende driftskostnader.

### Andel fellesgjeld

82.128,- per onsdag, 13. mai 2026

### Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:  
Lånenummer: 152181425, EIKA BOLIGKREDITT AS  
Annuitetslån, 12 terminer per år.  
Rentesats per 13.05.2026: 5.05% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 111  
Saldo per 13.05.2026: 9 108 690  
Andel av saldo: 46 081  
Første termin/første avdrag: 30.09.2023 ( siste termin 31.07.2035 )  
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 23518187201, EIKA BOLIGKREDITT AS  
Annuitetslån, 12 terminer per år.  
Rentesats per 13.05.2026: 5.05% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 342  
Saldo per 13.05.2026: 6 167 820  
Andel av saldo: 36 047  
Første termin/første avdrag: 30.11.2024 ( siste termin 31.10.2054 )  
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

### Andel fellesformue

41.652,- per onsdag, 31. desember 2025

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2025 viser et negativt driftsresultat på kr. -1 093 043,- og et negativt årsresultat på kr. -1 650 767,-. Disponible midler pr. 31.12.2025 var kr. 2 900 435,- og sum egenkapital var kr. 35 040 546,-

### Forkjøpsrett

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

Ansiennetsregler:

- 1 - Andelseier i borettslaget
- 2 - Storbyfelleskap (Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og Bonord iht. ansiennitet)
- 2 - Medlem i Usbl

### Styregodkjennelse

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

### Dyrehold

I følge husordensreglene er hundehold er tillatt, begrenset til 1

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

### Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring NUF  
PolisenummerSP3349245

### Sikringsordning

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

### Formuesverdi primær

917.814,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

3.671.255,- 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.

### Andre utgifter

Strømforbruk ca 6153kwh pr år. Det er ikke tegnet Norges pris-avtale.

Innboforsikring etter egen avtale.

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

**OFFENTLIGE FORHOLD****Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan [1] og bygningsloven §21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspåtliggende tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 17.12.1973, samt midlertidig brukstillatelse for garasje i tilfluktsrom og kjellere i boligblokker, datert 17.01.1974. Det foreligger ferdigattest på eiendommen - endring av bygg fasade - datert 13.02.2007. Det foreligger ferdigattest på trappeheis datert 20.01.2004.

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

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse ved reguleringsplanen for Tranby II datert 1973. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

**Vei/Vann/Avløp**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdspått.

**Radonmåling**

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

**Adgang til utleie**

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

**Offentligrettslig pålegg**

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

**Konsesjon**

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

**Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER****Omk. kjøper beskrivelse**

4 100 000,00 (Prisantydning)  
82 128,00 (Andel av fellesgjeld)

4 182 128,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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

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

4 183 218,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
4 192 118,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

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

**Betalingsbetingelser**

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

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av

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

**Lovanvendelse**

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

#### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

##### **Overtakelse**

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

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

##### **Budgivning**

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

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

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

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

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

##### **Boligselgerforsikring**

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

##### **Boligkjøperforsikring**

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

##### **Innbo og løsøre**

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller

det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

##### **Eier**

Marius Larsen Nordli  
Elisabeth Larsen Hoff

##### **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.

##### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 45 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 000,00, Markedspakke kr 22 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 950,00, Spørring i grunnboken kr 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Visning pr. stk. kr 3 500,00. 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: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

##### **Personopplysningsloven**

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

##### **Hvitvaskingsreglene**

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på

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

##### **Vedlegg til salgsoppgave**






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

**Dato salgsoppgave**  
20.5.2026

# VEDLEGG



## Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Syrinveien 13 C, 3408 TRANBY
-  LIER kommune
-  gnr. 148, bnr. 105
-  Andelsnummer 63

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m<sup>2</sup> BRA-i: 96 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.05.2026    Rapportdato: 21.05.2026    Oppdragsnr.: 20064-1163    Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: HE1019

Autorisert foretak: Buskerud Byggrådgivning AS    Sertifisert Takstingeniør: Tom Gaathaug



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Buskerud Byggrådgivning AS

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

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



Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 20064-1163

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 2 av 24

Syrinveien 13 C, 3408 TRANBY  
Gnr 148 - Bnr 105  
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.: 20064-1163

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 3 av 24

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

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

#### 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.

**TG 1**

#### 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.

**TG 2**

#### 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.

**TG 3**

#### 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.

**TG IU**

#### 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.: 20064-1163

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 4 av 24

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

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår som jevnt over oppgradert, med nytt bad fra 2021 og nytt kjøkken fra 2022. Det er likevel flere forhold med TG2 som kjøper bør være oppmerksom på, særlig knyttet til punktert glass og nedsatt funksjon på skyvedør/enkelt vindusfelt, skjevheter i etasjeskiller, eldre avløpsrør/varmeanlegg og avvik/risiko knyttet til vaskerommet.

Badet fremstår i hovedsak med god standard, men det er registrert bom i enkelte vegg- og gulvfliser. Vaskerommet har flere risikoforhold ved at gulvet er flislagt på eldre underlag, sluk er eldre og ligger vanskelig tilgjengelig under innredning, og underliggende tettesjikt vurderes som gammelt med usikker restlevetid.

Innvendige overflater er i hovedsak oppgradert og vurderes med mindre avvik. Kjøkkenet fremstår uten anmerkninger, men kjøkkenavtrekket har kun kullfilterventilator og ikke tilfredsstillende forsert avtrekk fra kokesonen. Det anbefales også utvidet elkontroll, da det er opplyst om utførte arbeider på anlegget uten at all dokumentasjon er fremlagt.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2003 på soverommene. I stue er det eldre vindusfelt fra byggeår. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Innglasset balkong med betongdekke med gulvbelegg

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater. Boligen har i hovedsak oppgraderte innvendige overflater med nyere gulv i oppholdsrom og soverom, samt malte vegg- og himlingsflater. På bildene sees enkelte skjolder og ujevnheter i malte overflater, blant annet i himling/vegg enkelte steder. Det er også registrert mindre avvik i utførelsen av gulv og detaljer, herunder lokal skade/avskalling i gulvoverflate samt noe svake eller ujevne avslutninger ved lister og overganger. Etasjeskiller er av betongdekke.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er fra før 1997. Vaskerom er overflateoppusset med nye fliser lagt på eksisterende gulvbelegg. Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm. Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under benk inn mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8% som er laveste verdi benyttede blåinstrument Protimeter mms2 kan vise.

Bad  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm. Det er slukrenne ved vegg i dusjzonen og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom tilstøtende bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8% som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter mms2 kan vise.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntaket i leiligheten er utført med kobberør inn på vaskerommet, og nyere rør-i-rør-system er koblet videre fra dette. Synlig avløpsrør på vaskerom fremstår som eldre soilrør. Materialvurderingen er gjort ut fra visuell observasjon. Det er mekanisk avtrekk på bad og vaskerom. Naturlig ventilasjon for øvrig  
Det er installert fjernvarme. Vannbåren varme via radiatorer. Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i trappegang og inneholder hovedbryter, hovedsikring, fordelingskurser og strømmåler. Anlegget har automatsikringer.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

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

Oppdragsnr.: 20064-1163

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 5 av 24

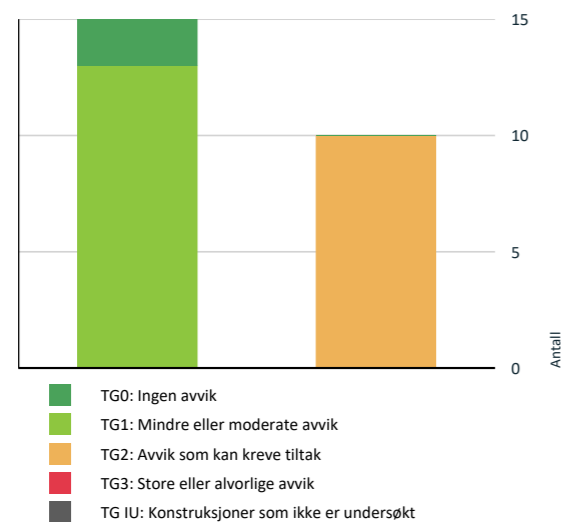
Syrinveien 13 C, 3408 TRANBY  
Gnr 148 - Bnr 105  
3312 LIER

Buskerud Bygrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann tilknyttet Norsk Takst

Der det er angitt i rapporten "ca.", "trolig", "senere" eller "nyere" ifb. fastsetting av ulike tidsangivelser, er dette for å belyse informasjonen om at det er foretatt tiltak eller utskiftning etter oppføringsstidspunktet. Eksakte tidspunkt er ikke lett å bringe på det rene og kan være feil. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og de bygningsdeler som faller inn under Forskrift til avhendingslova kapittel 2. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger, med tillegg av balkong, vinduer og ytterdører.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak (takkonstruksjon og takteking), skorstein, yttervegger, krypkjeller, byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering, terrengforhold og felles tekniske installasjoner.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

Oppdragsnr.: 20064-1163

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 6 av 24

### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### Utendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er avvik:

Vindusfelt i stue ved siden av skyvedør er opplyst å være fra byggeår. Det er påvist at dette vinduet i stue er punktert.

#### Utendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Skyvedør til terrasse har punktert glass. Døren er også vanskelig å åpne og lukke. Dette er observerte funksjonsavvik.

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stue og soverom er det registrert høydeforskjeller over 15 mm gjennom hele rommene. Bygningen er fra 1973.

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

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

Synlig avløpsrør på vaskerom fremstår som eldre soilrør. Det er ikke registrert lekkasjer, luktproblemer eller tegn til ufagmessig utførelse på synlige deler, men alderen tilsier at mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Boligen har vannbåren varme via radiatorer tilkoblet fjernvarmesentral. Synlige komponenter, herunder radiatorer og tilhørende synlige deler av anlegget, fremstår som eldre type. Det er ikke registrert synlige lekkasjer, avvik ved koblinger eller ventiler, eller andre konkrete funksjonsavvik ved befaring.

#### Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

Buskerud Bygrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Gulv på vaskerom er flislagt. Det er målt ok fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskel er målt til 25 mm. Det er påvist bom i enkelte gulvfliser. Fra egenerklæringen er det opplyst at vaskerommet ble overflateoppusset i 2021, og at det ble lagt flis på eksisterende vinylgulv, utført ufaglært.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er avvik:

Sluket er plassert under benkeskap og har derfor begrensede muligheter for inspeksjon og rengjøring. Ved kontroll fremstår sluket som eldre, med korrosjon og slitasjepreg. Vaskerommet er opplyst overflateoppusset, hvor flis er lagt på eksisterende vinylgulv. Det foreligger ikke dokumentasjon på at sluk eller tettesjikt er fornyet. Underliggende tettesjikt vurderes derfor å være eldre vinylbelegg.

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

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

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

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

Det er registrert hul lyd/bom i enkelte gulvfliser på badet. Det er ikke registrert riss eller sprekker i fuger, og det er heller ikke observert bevegelse eller løse fliser ved befaring. Eier har opplyst at utførende entreprenør forklarer den hule lyden med konstruksjonsoppbygningen, herunder at eksisterende gulvbelegg ble liggende under støp. Den hule lyden fremstår imidlertid ikke jevnt fordelt over hele gulvflaten, men mer lokalt i enkelte flisfelt.

Oppdragsnr.: 20064-1163

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 7 av 24

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

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1973

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger registrert hos PropCloud.no

**Anvendelse**

Boligen var bebodd og fullt møblert under befaringen.

**Standard**

Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Leiligheten er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TO 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2003 på soverommene. I stue er det eldre vindusfelt fra byggeår

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er avvik:

Vindusfelt i stue ved siden av skyvedør er opplyst å være fra byggeår. Det er påvist at dette vinduet i stue er punktert.

**Konsekvens/tiltak**

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

**Konsekvens:**

Punktert glass innebærer redusert isolasjonsevne og svekket brukskvalitet, ofte med dugg/slør mellom glassene. Eldre vinduer har også økt risiko for slitasje i beslag, pakninger og overflater, og kan ha kortere gjenværende levetid enn nyere vinduer.

**Tiltak:**

Punktert glass i vindusfelt ved stue bør utbedres, enten ved bytte av glassenhet eller hele vinduet

Det anføres at vinduer ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar

#### TO 2 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

**Vurdering av avvik:**

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

Skyvedør til terrasse har punktert glass. Døren er også vanskelig å åpne og lukke. Dette er observerte funksjonsavvik.

**Konsekvens/tiltak**

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Dører må justeres.

Oppdragsnr.: 20064-1163

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 8 av 24

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

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapport

**Konsekvens:**

Punktert glass gir redusert isolasjonsevne og svekket brukskvalitet. Treg eller vanskelig betjening tyder på nedsatt funksjon i dørelementet og kan over tid gi økt slitasje, dårlig tetthet og behov for reparasjon eller utskifting.

**Tiltak:**

Skyvedøren bør kontrolleres og utbedres av fagkyndig dør-/vindusentreprenør. Det bør avklares om funksjonssvikten kan løses med justering og service av beslag/ruller, eller om glassfelt og/eller hele dørelementet må skiftes

Det anføres at utv. dører ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar

#### TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Innglasset balkong med betongdekke med gulvbelegg

### INNVENDIG

#### TO 1 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater. Boligen har i hovedsak oppgraderte innvendige overflater med nyere gulv i oppholdsrom og soverom, samt malte vegg- og himlingsflater. På bildene sees enkelte skjolder og ujevnheter i malte overflater, blant annet i himling/vegg enkelte steder. Det er også registrert mindre avvik i utførelsen av gulv og detaljer, herunder lokal skade/avskalling i gulvoverflate samt noe svake eller ujevne avslutninger ved lister og overganger.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

#### TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av betongdekke.

**Vurdering av avvik:**

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stue og soverom er det registrert høydeforskjeller over 15 mm gjennom hele rommene. Bygningen er fra 1973.

**Konsekvens/tiltak**

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Konsekvens:**

Målbare skjevheter og høydeforskjeller kan påvirke brukskvalitet og møblering, og kan oppleves som skjeve gulv. Forholdet kan også gi indikasjon på nedbøyninger i etasjeskiller, men ut fra opplysningene alene er det ikke dokumentert at dette skyldes aktiv svikt i bærende konstruksjon.

**Tiltak:**

Forholdet bør følges opp videre ved behov, særlig dersom skjevhetene oppleves økende, eller det registreres rystelser, nye sprekker, glipper mot lister eller problemer med dører. Ved mistanke om utvikling eller konstruksjonssvikt anbefales nærmere vurdering av fagkyndig.

#### TO 1 Innvendige dører

Årstall: 2022

Kilde: Eier

### VÅTROM

#### ETASJE > VASKEROM

Oppdragsnr.: 20064-1163

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 9 av 24

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

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapport

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er fra før 1997. Vaskerom er overflateoppusset med nye fliser lagt på eksisterende gulvbelegg.



### ETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

### ETASJE > VASKEROM

#### TO 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

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

Gulv på vaskerom er flislagt. Det er målt ok fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskel er målt til 25 mm. Det er påvist bom i enkelte gulvfliser. Fra egenerklæringen er det opplyst at vaskerommet ble overflateoppusset i 2021, og at det ble lagt flis på eksisterende vinylgulv, utført ufaglært.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

#### Konsekvens:

Bom i fliser tyder på svak heft eller hulrom i oppbyggingen og kan over tid gi økt risiko for løs flis, sprekkdannelse og redusert slitestyrke i overflaten. Når gulvet er flislagt oppå eksisterende vinylgulv og arbeidet er opplyst utført ufaglært, gir dette økt usikkerhet knyttet til løsnings oppbygning, heft og langsiktige funksjon.

#### Tiltak:

Gulvet bør følges opp og vurderes nærmere av fagkyndig våtroms-/flisentreprenør. Bomfliser bør kontrolleres med tanke på omfang og utvikling, og det må påregnes lokal utbedring eller senere omlegging dersom avviket øker eller det oppstår sprekkdannelse/løsheter. Ved fremtidig oppgradering bør oppbygning og tettesjikt dokumenteres.

### ETASJE > VASKEROM

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Oppdragsnr.: 20064-1163

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 10 av 24

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

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapport

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:

Sluket er plassert under benkeskap og har derfor begrensede muligheter for inspeksjon og rengjøring. Ved kontroll fremstår sluket som eldre, med korrosjon og slitasjepreg. Vaskerommet er opplyst overflateoppusset, hvor flis er lagt på eksisterende vinylgulv. Det foreligger ikke dokumentasjon på at sluk eller tettesjikt er fornyet. Underliggende tettesjikt vurderes derfor å være eldre vinylbelegg.

#### 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.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

#### Konsekvens:

Eldre sluk og eldre underliggende tettesjikt gir økt risiko for redusert funksjon og kortere gjenværende levetid. Begrenset tilgjengelighet under innredning gjør kontroll, renhold og oppfølging mer krevende. Manglende dokumentasjon på ny våtromsoppbygning gir økt usikkerhet ved vurdering av løsnings langsiktige funksjon.

#### Tiltak:

Sluk bør holdes mest mulig tilgjengelig for kontroll og rengjøring. Ved fremtidig rehabilitering anbefales full oppgradering av gulv med ny dokumentert sluk - og tettesjikt løsning. Ved tegn til lekkasje, lukt, fuktskade eller svikt må forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig.



### ETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring

### ETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

### ETASJE > VASKEROM

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under benk inn mot bad. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8% som er laveste verdi benytte bølgeinstrument Protimeter mms2 kan vise.

Oppdragsnr.: 20064-1163

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 11 av 24

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

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapport



### ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



### ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

##### Konsekvens:

Bom i veggfliser tyder på svak heft eller hulrom bak flisene. Dette kan over tid føre til løs flis, sprekkdannelse i fuger og behov for utbedring. Selv om det ikke er påvist fuktskade nå, representerer forholdet et avvik fra forventet utførelse.

##### Tiltak:

Områder med bom bør kontrolleres nærmere og følges opp av fagkyndig flis-/våtromsentreprenør. Det må påregnes lokal utbedring dersom omfanget øker, eller dersom det oppstår løse fliser, fugesvikt eller andre følgeskader.

### ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20064-1163

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 12 av 24

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

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapport

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

Årstall: 2021

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert hul lyd/bom i enkelte gulvfliser på badet. Det er ikke registrert riss eller sprekker i fuger, og det er heller ikke observert bevegelse eller løse fliser ved befaring. Eier har opplyst at utførende entreprenør forklarer den hule lyden med konstruksjonsoppbygningen, herunder at eksisterende gulvbelegg ble liggende under støp. Den hule lyden fremstår imidlertid ikke jevnt fordelt over hele gulvflaten, men mer lokalt i enkelte flisfelt

##### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

##### Konsekvens:

Lokal hul lyd i fliser kan indikere svakheter i heft eller avvik i oppbygningen. Selv om det ikke er påvist synlig skade eller funksjonssvikt på befaringsstidspunktet, gir forholdet usikkerhet knyttet til videre holdbarhet og fremtidig funksjon i de aktuelle områdene.

##### Tiltak:

Forholdet bør følges opp ved normal bruk. Dersom det senere oppstår bevegelse i fliser, løse fliser, riss eller sprekker i fuger, bør forholdet undersøkes nærmere og eventuelt utbedres av fagkyndig.

### ETASJE > BAD

#### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



### ETASJE > BAD

#### TO 1 Sanitærtutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

### ETASJE > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 20064-1163

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 13 av 24

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

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapport

### ETASJE > BAD

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

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

Årstall: 2021

Kilde: Eier



### KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

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

Årstall: 2022

Kilde: Eier



### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 20064-1163

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 14 av 24

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

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapport

##### Konsekvens:

Kullfilterventilator renser i hovedsak luft for lukt og fett, men fører ikke fukt og matos ut av boligen på samme måte som kanaltilkoblet avtrekk. Dette kan gi mindre effektiv ventilering ved matlaging og økt belastning på inneklima og overflater.

##### Tiltak:

Det anbefales å avklare med boligselskapet hvilke ventilasjonsløsninger som er tillatt i bygget, og om det er mulig å etablere eller forbedre forsert avtrekk fra kokesonen. Inntil videre bør kullfilter skiftes og vedlikeholdes jevnlig i henhold til produsentens anvisninger.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vanninntaket i leiligheten er utført med kobberør inn på vaskerommet, og nyere rør-i-rør-system er koblet videre fra dette.

#### TO 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Synlig avløpsrør på vaskerom fremstår som eldre soilrør. Materialvurderingen er gjort ut fra visuell observasjon.

##### Vurdering av avvik:

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

Synlig avløpsrør på vaskerom fremstår som eldre soilrør. Det er ikke registrert lekkasjer, luktproblemer eller tegn til ufagmessig utførelse på synlige deler, men alderen tilsier at mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

##### Konsekvens/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 avløpsrør har økt risiko for slitasje, korrosjon og redusert funksjon over tid. Selv om det ikke er registrert konkrete skader ved befaringen, må det påregnes høyere risiko for fremtidige avvik enn ved nyere avløpsanlegg.

##### Tiltak:

Avløpsanlegget bør følges opp med normalt ettersyn. Ved tegn til lekkasje, gjentatte tilløp til tilbakeslag, lukt eller dårlig avrenning anbefales nærmere kontroll av rørlegger/fagkyndig. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder.

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk på bad og vaskerom. Naturlig ventilasjon for øvrig

#### TO 1 Varmesentral

##### Beskrivelse

Det er installert fjernvarme.

#### TO 2 Vannbåren varme

##### Beskrivelse

Vannbåren varme via radiatorer.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Boligen har vannbåren varme via radiatorer tilkoblet fjernvarmesentral. Synlige komponenter, herunder radiatorer og tilhørende synlige deler av anlegget, fremstår som eldre type. Det er ikke registrert synlige lekkasjer, avvik ved koblinger eller ventiler, eller andre konkrete funksjonsavvik ved befaring

Oppdragsnr.: 20064-1163

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 15 av 24

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

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

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

### Konsekvens:

Eldre komponenter i vannbårent varmeanlegg har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og behov for vedlikehold eller utskifting over tid, selv om det ikke er registrert akutte feil ved befaring.

### Tiltak:

Anlegget bør følges opp med normalt ettersyn og funksjonskontroll ved behov. Det må påregnes vedlikehold og gradvis utskifting av eldre komponenter på sikt.

### Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringskapet er plassert i trappegang og inneholder hovedbryter, hovedsikring, fordelingskurser og strømmåler. Anlegget har automatsikringer.

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 eltilsynsrapport 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.  
**2022**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Alle stikkontakter / brytere / lysdimmere i hele boligen er byttet ut. Det er satt inn downlights i gang/stue og lyskasse på soverom. Downlights på balkong. Arbeidet er utført på dugnad av elektrikere, det er derfor foretatt en el kontroll av anlegget som viser til at anlegget er godkjent for bruk.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

Oppdragsnr.: 20064-1163

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 16 av 24

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

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapport

**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

Det foreligger el-kontroll datert 20.06.2025 etter oppussing. På denne bakgrunn anbefales ikke ytterligere utvidet el-kontroll nå, med mindre kjøper ønsker egen fagkontroll eller det oppstår tvil om arbeidets omfang

Oppdragsnr.: 20064-1163

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 17 av 24

Syrinveien 13 C, 3408 TRANBY  
Gnr 148 - Bnr 105  
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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

### Hva er bruksareal?

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

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



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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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.: 20064-1163

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 18 av 24

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

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	96		15	111	
Kjeller		1		1	
<b>SUM</b>	<b>96</b>	<b>1</b>	<b>15</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>112</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, stue/kjøkken, vaskerom, bad, bod, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Leiligheten disponerer utvendig bod på ca. 1 m<sup>2</sup>, samt en liten matbod (nettingbur) i felles kjeller

### 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

Oppdragsnr.: 20064-1163

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 19 av 24

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

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Tom Gaathaug Elisabeth Larsen Hoff	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	148	105		0	25831.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Syrinveien 13 C

### Hjemmelshaver

Hallingstadskogen Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HALLINGSTADSKOGEN BORETTSLAG	948437864			Hoff Elisabeth Larsen, Nordli Marius Moritz Larsen

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
63	100	13.05.2026 31 500	13.05.2026 41 652	13.05.2026 82 128

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Sentralt beliggende på Tranby i Lier, med kort vei til skole, barnehage, idrettsanlegg, buss og turområder.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Felles tomt opparbeidet med plen, busker/beplantning og asfalterte gangstier. Det er opparbeidet lekeområder og sitteplasser på fellesarealene.

#### Tinglyste/andre forhold

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

Oppdragsnr.: 20064-1163

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 20 av 24

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

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	
2	21.05.2026	Korrigert test etter dok fra flislegger

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20064-1163

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 21 av 24

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

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20064-1163

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 22 av 24

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

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapportens avgrensninger

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

Oppdragsnr.: 20064-1163

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 23 av 24

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

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HE1019>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

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

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Drammen og Lier  
Eiendomsmegling AS



## Egenerklæring

Syrinveien 13C, 3408 TRANBY

19 May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Syrinveien 13C	Syrinveien 13C	

### 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?

September 2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Siden vi kjøpte.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP3349245

### Informasjon om selger

Selger

Nordli, Marius Moritz Larsen

Selger

Hoff, Elisabeth Larsen

### Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

##### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

##### 2.1.2 Årstall

2021

##### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

##### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad ble totalrenovert i mai/juni 2021 av Bad og hjem AS Det ble også lagt inn nytt avløpssystem i regi av borettslaget under oppussing av badet, arbeidet ble utført av USBL Boservice.

##### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bad og Hjem AS

##### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

##### 2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

##### 2.2.2 Årstall

2021

##### 2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

##### 2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

September 2021 ble vaskerom pusset opp overfladisk, det ble lagt flis på eksisterende vinylgulv. Satt inn benkeplate, ny vask og skapinnredning.

### Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



### Kjeller

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

#### 8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

#### 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

##### 10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

##### 10.1.2 Årstall

2020

##### 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

##### 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle stikkontakter / brytere / lysdimmere i hele boligen er byttet ut. Det er satt inn downlights i gang/stue og lyskasse på soverom. Downlights på balkong. Arbeidet er utført på dugnad av elektrikere, det er derfor foretatt en el kontroll av anlegget som viser til at anlegget er godkjent for bruk.

##### 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

X

##### 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

##### 10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

##### 10.2.2 Årstall

2021

##### 10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

##### 10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet sikringer fra sikrusikring til sikringsautomater i forbindelse med oppussing av bad.

##### 10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

FEL Elektro AS

##### 10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Side 3



Ja  Nei

### Rør

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2021

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt inn nye avloprør bad, utført i regi av borettslaget.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

USBL Boservice

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

13.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2 Årstall

2020

13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

13.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt inn waterguard, nytt avloprør og nye vannrør til kjøkken i forbindelse med nytt kjøkken.

13.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

BW rør AS

13.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Ventilasjon og oppvarming

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

Side 4



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skjevheter og sprekker

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Sopp og skadedyr

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Planer og godkjenninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

Side 5



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

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

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

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

#### Andre opplysninger

---

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

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

#### Boligselgerforsikring

---



##### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 41533857

## Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Marius Moritz Larsen Nordli	2026-05-19	Elisabeth Larsen Hoff	2026-05-19
Identification		Identification	
 Marius Moritz Larsen Nordli		 Elisabeth Larsen Hoff	





Hallingstadskogen Borettslag

## HUSORDENSREGLER

### FOR

## Hallingstadskogen borettslag

Vedtatt på ordinær generalforsamling 16042018 endret 26.03.2025

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

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

#### Alminnelige ordensregler

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

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

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

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

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

Vasking av oppgangene utføres av et renholds firma 1 gang pr. uke.

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



Hallingstadskogen Borettslag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### Hallingstadskogen Borettslag

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

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

Det skal ikke stå sko eller skoskap i fellesområdet utenfor leilighetsdøren.

Det skal ikke oppbevares sykler, akebrett, sparkesykkel, handlevogn eller lignende i oppgangene.

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

# 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 prioritert 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.



## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Syrinveien 13C, 3408 TRANBY. Gnr. 148, bnr. 105, i Lier kommune, oppdragsnr.: 1600260115  
Megler: Alexander Abelseth, mobil: 97744247, e-post: alexander.abelseth@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Alexander Abelseth**

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

**PROAKTIV**

**Proaktiv Drammen, Lier og Holmestrand**

Albums gate 15, 3016 DRAMMEN, 977 44 247, [drammen.lier@proaktiv.no](mailto:drammen.lier@proaktiv.no)