

Skjeggerudveien 17B



Velkommen til

Skjeggerudveien 17B



Salgsoppgaven produsert 29. april 2025

Tranby

Innholdsrik familiebolig med hybel - Flott utsikt - Garasjeplass - Hage

Prisantydning	4 680 000,-
Omkostninger	137 550,-
Totalpris	4 817 550,-
BRA-i	170 kvm
Totalt BRA	187 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Tomannsbolig

Byggeår	1971
Megler	Håkon Borgund Espeseth
Telefon	452 71 262
E-post	h.espeseth@nordvikbolig.no


B





Kort fortalt

Velkommen til Skjeggerudveien 17B, presentert av Håkon Espeseth i Nordvik Asker.

Her får du en romslig tomannsbolig over to plan med godkjent hybel og flott utsikt over Lierdalen. Boligen har tre godkjente soverom og et fjerde soverom som er etablert i underetasjen (ikke godkjent til varig opphold). Planløsningen er fleksibel, og boligen fremstår med eldre standard og behov for oppussing. Solrik tomt med sørvendte uteplasser i begge etasjer.

Rolig og barnevennlig område med gangavstand til skole, barnehage, buss og butikk. Kort vei til E18 og Liertoppen, og flotte turområder i nærområdet både sommer og vinter.

Arealer og innhold

BRA-i:	170 kvm
BRA-e:	17 kvm
Totalt BRA:	187 kvm
TBA:	58 kvm

Beskrivelse

Internt bruksareal (BRA-I):
1. etasje 87 kvm: Vindfang, entré/gang, stue, spisestue, kjøkken, bad og 2 soverom.
U. etasje 83 kvm: Vindfang, entré, gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom (hvorav ett er etablert i opprinnelige bodarealer og ikke godkjent til varig opphold), vaskekjeller og bod/kott.

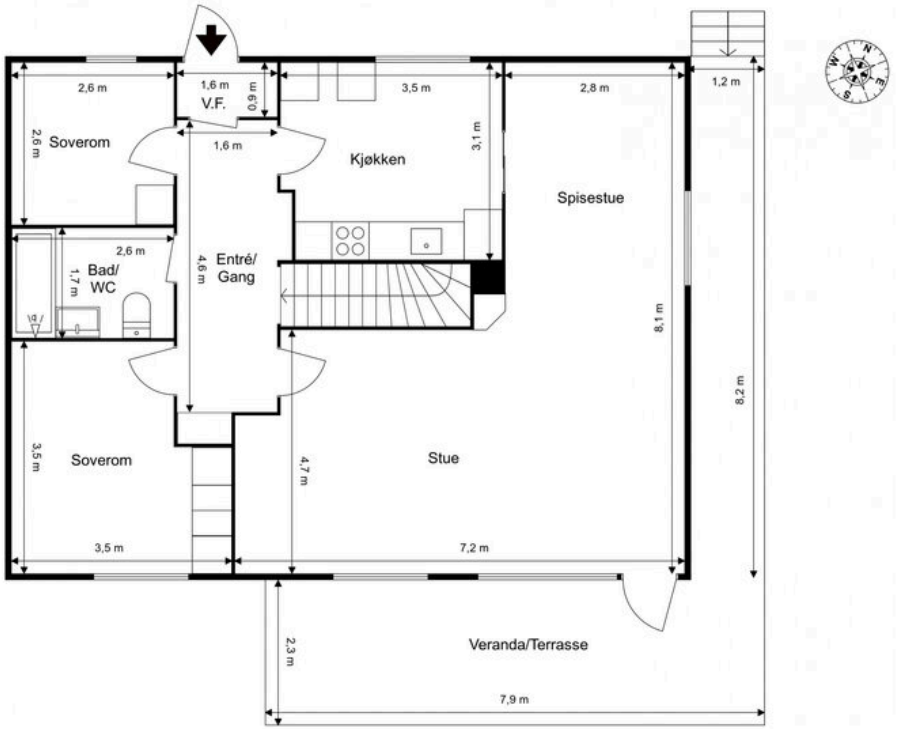
I tillegg er det en garasje i rekke på 17 kvm, medtatt som BRA-E.

Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst (f.eks. garasje eller utebod).
Innglasset balkong (BRA-B): Omfatter arealet på innglassede balkonger.
TBA (Terrasse- og balkongareal): Dekker åpne områder som terrasser, altaner og verandaer. Dette arealet inngår ikke i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealene er hentet fra tilstandsrapport datert 28.04.2025, utført av Joakim Langbråten hos Fidens AS. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Skjeggerudveien 17B, 3408 Tranby

1. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet

















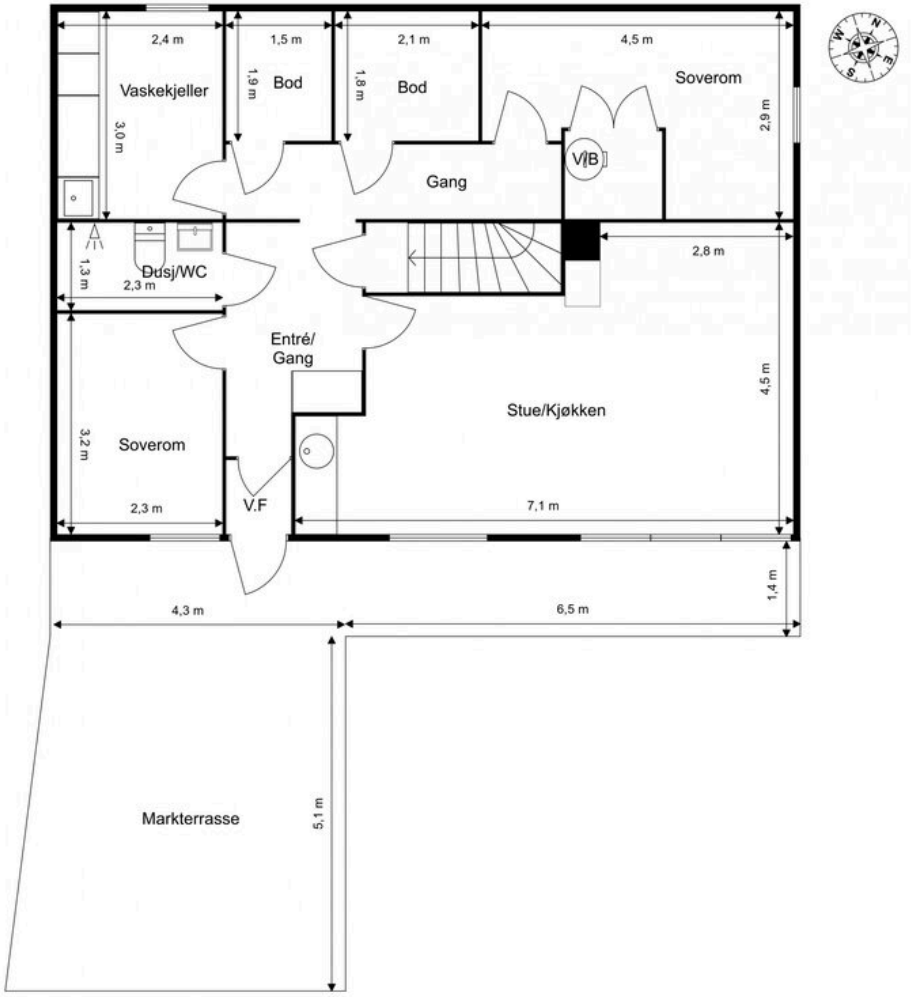






Skjeggerudveien 17B, 3408 Tranby

Underetasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.





















Ditt nye nabolag?

Skjeggerudveien 17B har en solrik og skjermet beliggenhet i et attraktivt og rolig boligområde nedenfor Bjørkesvingen, i hellende terreng med flott utsikt over Lierdalen, Ytre Lier og mot Drammen. Eiendommen har meget gode solforhold med sol fra tidlig morgen til sen kveld på sommeren.

Området er svært barnevennlig, med kort og trygg vei til skoler og barnehager. Hallingstad skole (1-7 kl.) og Tranby skole (8-10 kl.) ligger innen cirka 12 minutters gange, og flere barnehager finnes i nærområdet. Det er også kort avstand til dagligvarehandel, med Coop Extra Tranby som nærmeste butikk.

Feltet består av etablert småhus- og tomannsboligbebyggelse og fremstår som et populært familieområde med gode naboforhold og mange lekekamerater. Området har lavt støynivå og lite trafikk, og vurderes som svært trygt å bo i.

Det er kort vei til fritidsaktiviteter som Tranby idrettspark, skianlegg og ballplasser. Tranby har et rikt fritidstilbud med idrettshall, fotballbaner og aktivt skimiljø.

Nærområdet byr ellers på flotte turmuligheter med turveier forbi Lier Bygdetun til Lierbyen og Fosskollen, samt gode forbindelser videre til Kjekstadmarka og Vestmarka. Om vinteren er det flere skisteder i nærheten, som Kraft, Gjellebekk og Eiksetra med snøsikre løyper og kunstsnøanlegg.

Det er svært gode kommunikasjonsmuligheter. Bjørkesvingen bussholdeplass ligger cirka 5 minutters gange unna, med busslinjer til Asker, Oslo og Drammen. Morgenbuss går direkte til Oslo med første stopp på Høvik. Det er kort vei til påkjøring E18 (ca. 2 minutter) og til Liertoppen kjøpesenter. Med bil tar det cirka 5 minutter til Drammen og cirka 10 minutter til Asker.

Skjeggerudveien 17B

Nabolaget Tranby sentrum/Overn - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Hallingstad skole (1-7 kl.) 188 elever, 11 klasser	**12 min** 1 km
Hennummarka skole (1-7 kl.) 258 elever, 20 klasser	**6 min** 2.5 km
Tranby skole (8-10 kl.) 316 elever, 26 klasser	**12 min** 1 km
St. Hallvard videregående skol... 750 elever, 26 klasser	**13 min** 10.1 km
Lier videregående skole 550 elever	**13 min** 10.5 km

Offentlig transport

Bjørkesvingen Linje 62, 71, 72, 169	**5 min** 0.4 km
Lier stasjon Linje L1, R13	**11 min** 7.7 km
Oslo Gardermoen	**1 t 2 min**

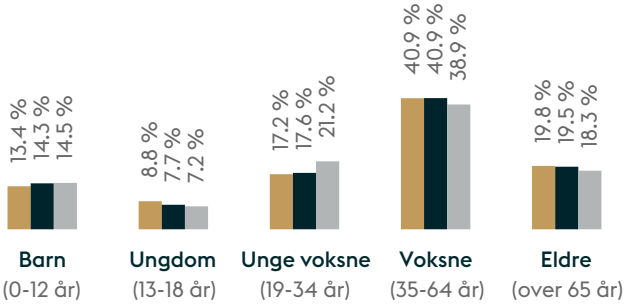
Barnehager

Tranby andelsbarnehage (0-5 år... 85 barn	**14 min** 1.2 km
Gunnersbråtan barnehage (1-5 å... 55 barn	**5 min** 2.4 km
Hennummarka barnehage (1-5 år) 58 barn	**6 min** 2.5 km

Dagligvare

Coop Extra Tranby	**13 min**
Kiwi Lyngåskrysset	**21 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tranby sentrum/Overn	1 201	502
Tranby	5 776	2 516
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Skjeggerud leke- og ballplass	5 min
Tranby idrettspark	11 min
Feel24 Tranby (høst 2024)	24 min
Actic Liertoppen	7 min

«Har det meste av det du trenger i nærheten. Polig nabolag. Kort vei til både Drammen og Asker, og kort vei til kjøpesenter. Fin plass å bo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Informasjon

Skjeggerudveien 17B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0088/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Skjeggerudveien 17B, 3408 TRANBY
Gnr 123, bnr 31 (ideell andel 1/1) / Gnr 123, bnr 121 (ideell andel 1/2) / Gnr 122, bnr 10 (ideell andel 1/1) i Lier kommune

Selgere
Randi Olaug Ulle
Hugo Kjell Ulle

Kjøpesum og omkostninger
4 680 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
117 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
118 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
137 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 798 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 817 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1971

Etasje
2

Antall soverom
3

Standard
Skjeggerudveien 17B er en romslig tomannsbolig over to plan med behov for oppussing og modernisering. Planløsningen er fleksibel og inneholder romslige oppholdsrom, to kjøkken og to bad. Overflater, kjøkken og våtrom er i hovedsak av eldre dato, og flere tekniske installasjoner har høy alder – her må det påregnes investeringer for oppgradering.

Det er totalt tre godkjente soverom i boligen. I tillegg er det etablert et fjerde soverom i underetasjen, i rom som opprinnelig er registrert som boder. Dette rommet er ikke godkjent for varig opphold, og bruken er ikke omsøkt. Se pkt. om ferdigattest for mer informasjon.

Boligen er godkjent med egen hybeldel i underetasjen, med både innvendig og utvendig adkomst. Hybelen inneholder stue, kjøkken, bad og soverom.

Dette er en eiendom med stort potensial for deg som ønsker å oppgradere og skape et hjem tilpasset egne behov.

Innvendige overflater:
Gulv: Boligen har i hovedsak 3-stavs eikeparkett, laminat og belegg i tørre rom, samt fliser i vindfang og våtrom. Teppe i ett soverom i underetasjen. Enkelte rom har ubehandlede gulv (boder).

Vegger: Veggene består hovedsakelig av malt overflate, strietapet og panel. På bad benyttes våtromsplater eller fliser. Enkelte rom, som boder og vaskekjeller, har ubehandlet eller enkel utførelse.

Himling: Himlingene består i hovedsak av malte plater eller malt overflate. Enkelte rom har panel. I bad er det delvis malte plater og innfelte downlights.

Parkering

Eiendommen disponerer en garasje i rekke med et bruksareal på cirka 17 m². Garasjen er oppført på støpt plate med ringmur av lettklinker og uisolert bindingsverkskonstruksjon, og er utstyrt med elektrisk portåpner. Det er lagt opp til elbillading i garasjen, men det er kun opplegg. I tillegg til garasjen er det oppstillingsplass på eiendommen som gir mulighet for parkering av flere biler.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende fremkommer av selgers egenerklæring:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rør reven, Rørleggermester, Drammen, 99117733. Skiftet kraner på bad og kjøkken.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke hvem som bygde badet som nytt, jeg skiftet fliser på bad i kjeller 1984, betonggulv både oppe og nede.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasjen er bygd 2011 av Grimstad garage. Skiftet takbelegg 2 ganger 1986 sanofil og 2017 papp på huset.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Løvåsdal Lierskogen.2011 Fjernet oljetanker. La på knottplast og 50 mm (Isopor).

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei.
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Skiftet til elkjele og vannbereder 1996, YIT Lier. Varmepumpe 2019 av typen Nordisk Varme elektriske. Div. ledninger. Elektrikern Asker.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Nei.

Eventuell kommentar: Noe ved skifte av elkjele og kraner på bad.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Ja.
Beskriv: Se Løvåsdal Lierskogen.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Laget støttemur mot øst, må repareres!

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja.
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel god kjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Ja.
Beskriv: Huset er bygd med hybelleilighet, godkjent av husbanken og Lier kommune 1970.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende? Ja.
Beskriv: Tinglyst: Tilgang eiendommen Nord,Syd.1 parkeringsplass på nabos eiendom ved utleie av hybel.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Ja.
Beskriv: Fjernet 2011,Løvåsdal Lierskogen.

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Halvpart 2-mannsbolig er oppført i én etasje over underetasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk av tre. Fasade er utvendig pusset/malt, er kledd med stående panel og liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et elementdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, en teknisk gjennomgang av boligen som kartlegger eventuelle avvik, risiko for kjøper og gir prisoverslag på nødvendige oppgraderinger. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer i dokumentasjonen og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

Tilstandsgraden (TG) gir en vurdering av boligens tilstand. TG2 indikerer vesentlige avvik som krever vedlikehold eller tiltak på sikt, mens TG3 viser alvorlige avvik som må utbedres umiddelbart. I denne boligen er det ingen TG3-vurderinger, men flere bygningsdeler har fått TG2, noe som innebærer avvik som bør følges opp.

Følgende er kommentert med TG3:
- Terrasse/veranda 1. etasje: Råteskader i rekkverk.
Utbedringskostnad: 10 000–50 000 kr

- Etasjeskiller og gulv på grunn: Skjevheter over norm i stue 1. etasje (29 mm over hele rommet, 25 mm over 2 meter).
Utbedringskostnad: Ingen umiddelbar kostnad

- Kjøkken underetasje: Mangler avtrekk over stekesonen.
Utbedringskostnad: 10 000–50 000 kr

- Våtrom: Bad 1. etasje: TG3 på membran/tettesjikt pga. manglende dokumentasjon (eldre våtrom, før 1997).
Utbedringskostnad: Over 300 000 kr

- Våtrom: Bad underetasje: TG3 på membran/tettesjikt pga. manglende dokumentasjon (eldre våtrom, før 1997).
Utbedringskostnad: Over 300 000 kr

Følgende er kommentert med TG2:
- Drenering: Grunnmursplasten har topplist, men den er ikke tilfredsstillende montert. Synlige tegn på fukt på kjellerytterveggen (saltutslag). Terrengets fall rundt bygget er utilstrekkelig (mangler 1:50-fall).
- Grunnmur og fundament: Sprekker og deformasjoner i grunnmuren er observert, krever overvåkning. Avflassing av utvendig overflatebehandling på grunnmuren.
- Støttemur (bak hagen): Skjevheter i muren. Rekkverk på støttemur oppfyller ikke kravene på byggemeldingstidspunktet.
- Rom under terreng: Fuktsøk viser forhøyede fuktverdier i nedre del av kjellervegger. Saltutslag synlig på innvendige kjellervegger.
Typisk for bygg fra denne tiden (1971) uten moderne fuktsikring.
- Markterrasse underetasje: Råteskader i deler av terrassedekket.
- Terrasse/veranda 1.etasje: Konstruksjonen har skjevheter. Trevirke/trepanel oppsprukket og værslitt.
- Vinduer og dører: Harde og utette tettelister. Værslitte karmer. Enkelte vinduer tar i karm (behov for justering). Innerdører fra 2010 og eldre vinduer , isolerglass har overskredet levetid (fare for punktering). Entrédører mangler brannklassifisering. Fare for fuktinntrengning ved lav klaring mot terreng.
- Yttervegger: Dårlig lufting bak kledning nederst mot grunnmur. Manglende musebånd i konstruksjonens nedkant. Punktråte i enkelte kledningsbord.
- Renner og nedløp: Over halvparten av forventet levetid for beslag er passert. Inspeksjon vanskelig på grunn av tilgjengelighet.
- Takkonstruksjon: Feil og ujevnt fall på taket. Mangler overløp (sikkerhet mot vannansamling ved tett avløp). Insektsnetting mangler i gesims.
- Taktekking: Taktekkingen (papp) har passert over halvparten av forventet brukstid. Bulker observert.
- Ildsted/Skorstein underetasje: Avflassing i pipens overflate.
- Kjøkken 1. etasje: Eldre kjøkken med slitasje og behov for oppgradering. Moderne krav som vannstopper mangler.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er gamle, økt risiko for fremtidige skader/lekkasjer. Deler av avløpsrør skiftet i forbindelse med kjøkkenoppgradering.
- Vannledninger: Aldrende vannrør med økt lekkasjerisiko. Delvis utskiftet ved bad/kjøkkenrenovering.
- Vannbåren varme: Radiatorer og røropplegg er gamle; risiko for lekkasje. Svelling registrert rundt gjennomføringer.
- Varmepumpeanlegg: Manglende dokumentasjon på service etter installasjon i 2019.
- Varmtvannsbereder: Over 20 år gammel – usikker restlevetid. Mangler tilfredsstillende avrenning/lekkasjesikring og EL-tilkobling etter dagens krav.
- Ventilasjon: Mangler tilluft via ventiler i stue, kun mulig ventilering gjennom å åpne vinduer.
- Overflater (gulv, vegger, tak): Generell slitasje på overflater som tilsier behov for vedlikehold/utskifting.
- Vaskekjeller underetasje: Manglende vedlikehold av overflater.
- Utvendig trapp: Vedlikeholdsetterslep og lavt rekkverk. Løs delevegg ved trapp.

Følgende er kommentert med TG-IU:
- Elektrisk anlegg: Forenklet kontroll gjennomført, men manglende samsvarserklæringer registrert.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Se vedlagt dokument til salgsoppgaven med selgers egenerklæring for tilleggsinformasjon til tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre

Hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Boligen har vannbåren varme med radiatorer (eldre vannbårent varmeanlegg med radiatorer).

- Det er installert luft-til-luft varmepumper i både 1. etasje og underetasje (montert i 2019).
- Badene i begge etasjer har gulvvarme med varmekabler, og termostatene ble byttet i 2020.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14 000 - 16 000 kWh. Dette er basert på primærvarmkilder. Dersom el-kjelen benyttes vil strømforbruket øke. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 17 160,-pr. 2024

De kommunale gebyrene inkluderer:
- Vann: Fakturert beløp utgjorde 4 153,18 kroner.
- Avløp: Fakturert beløp utgjorde 5 120,90 kroner.
- Renovasjon: Årsgebyret var 7 888 kroner.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr. 12 000,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telia kr. 1 200,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 135 322,-
Som sekundærbolig: kr 4 541 286,-

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 617 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en stor hagedel med gode uteplasser. Det er en sørvendt terrasse/veranda på cirka 28 kvm med adkomst fra stuen i første etasje, samt en sørvendt markterrasse på cirka 30 kvm med adkomst fra vindfang i underetasjen. Begge terrassene er etablert rundt 2006–2008. Uteområdene byr på gode muligheter for utemøblering og aktiviteter.

Tomten ligger i skrånende terreng og er opparbeidet med plenarealer, hekk og diverse beplantning. På sommeren har eiendommen meget gode solforhold, med sol fra tidlig morgen og frem til cirka klokken 21.

Realsameie:

Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig med delt eierskap i felles tomt (realsameie) – gnr. 123, bnr. 121. På denne eiendommen står en garasje som deles med naboen, og begge eiere har ideell ½-part i grunnen. Det foreligger en tinglyst avtale som regulerer gjensidig vedlikeholdsplikt, ansvar for felles tekniske anlegg og rett til adkomst. Avtalen er bindende for nåværende og fremtidige eiere.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse med en blanding av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

Skoler og barnehager

Tranby andelsbarnehage
Gunnersbråtan barnehage
Hennummarka barnehage

Hallingstad skole (1-7 kl.)
Hennummarka skole (1-7 kl.)
Tranby skole (8-10 kl.)
St. Hallvard videregående skole
Lier videregående skole

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 13.08.1971. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Bedre utførelse og feste av balkongrekkverk.
- Forskriftsmessig dør til fyrrom (straks).
- Avtrekk fra vaskerom føres over tak.
- Diverse beslag på tak.
- Rekkverk på trapp (håndlist) mellom etasjene.
- Eventuelt fra kommuneingeniøren.
- Bygging av garasjer.
- Andre mindre arbeider.

Om disse forholdene er ferdigstilt tilfredsstillende er ikke undersøkt nærmere av megler.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente tegninger, datert 05.05.1970. Det har blitt gjort endringer fra opprinnelige plantegningene:
- I første etasje er et opprinnelig soverom innlemmet i en større stue.

- I underetasjen er det gjort flere endringer sammenlignet med de godkjente tegningene. Veggen som tidligere skilte kjøkken og stue er fjernet, og rommene er nå slått sammen til en åpen løsning med kombinert stue og kjøkken. Entré- og gangområdet er også justert, og fremstår i dag som en mer åpen og romslig løsning enn tidligere.

Videre er de opprinnelige bodene ("Mat" og "Klær") samt deler av hobbyrommet innredet til soverom. Dette innebærer at arealer som tidligere var avsatt til boder og oppbevaring nå benyttes som rom for varig opphold. Innredningen til varig opphold er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen. Konsekvensen ved en eventuell søknad kan være at rommene ikke godkjennes for varig opphold og derfor må benyttes som bod(er).

Kjøper overtar alt ansvar, kostnader og risiko knyttet til dette. Eiendommen overtas slik den fremstår på visning.

Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Tranby I (stadfestet 12. mars 1969). Området er regulert til boligformål. Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng, ha god form og materialbruk, og boliger skal normalt oppføres med én etasje (mulighet for underetasje mot skrånende terreng). Gesimshøyde maks 3,5 meter.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen:
07.08.1970 - Dokumentnr: 403646 - Best. om vann/kloakkledn.
Div. ledninger
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Bestemmelse om veg
Meglers kommentar: Det foreligger flere servituttrelaterte bestemmelser for eiendommen. Blant annet må eier akseptere at vann-, kloakk-, strøm- og telekabler kan legges over eiendommen, og at slike ledninger ikke må overbygges eller hindres. Eier plikter å vedlikeholde private stikkledninger som betjener eiendommen, og holde tomtegrenser mot offentlig vei ryddig. Ved kjøp overtas tomten slik den er. Kjøper har ett år på å igangsette bygging, ellers kan tomten kreves tilbakekjøpt av tomteselskapet. Tomten kan ikke videreselges ubebygget. Stoppekran må holdes tilgjengelig for andre brukere, og det må ikke anlegges vei over stikkledninger uten tilstrekkelig beskyttelse.

24.02.1972 - Dokumentnr: 400865 - Erklæring/avtale
OVERENSKOMST OM SAMVIRKE VEDK. VERTIKALTDELT BOLIG.

PRIORITET FORAN PANTELÅN. KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA HUSBANKEN.
Meglers kommentar: Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig med delt eierskap i felles tomt (realsameie). Det foreligger en tinglyst avtale som regulerer vedlikeholdsplikt, felles ansvar for tekniske anlegg, og gjensidig rett til adkomst. Avtalen er bindende for nåværende og fremtidige eiere og må respekteres ved endringer på eiendommen.

07.03.1980 - Dokumentnr: 401879 - Bestemmelse om gjerde ansvar og vedlikehold av gjerde mot 122/1
Meglers kommentar: Erklæringen fastslår at eierne av eiendommen gnr. 123, bnr. 31 i Lier har påtatt seg ansvar for oppføring og vedlikehold av gjerde mot naboeiendommen gnr. 122, bnr. 1. Erklæringen skal tinglyses på deres eiendom.

18.02.1970 - Dokumentnr: 400687 - Erklæring/avtale best. om gangvei
---
Diverse påtegning
Konvertert til elektronisk grunnbok med feil årstall. Korrekt årstall iht tgl. dokument er 1972.
Dagboknr. 400687 tinglyst 18.02.1972. Anm. 21.10.2013 Bensøl.
Meglers kommentar: Tilgang eiendommen Nord og Syd. 1 parkeringsplass på nabos eiendom ved utleie av hybel.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument 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.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Eiendommen vil ikke bli ytterliggere rengjort før overtagelse.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid)

og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at

handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 29 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 29. april 2025

Ansvarlig megler

Håkon Borgund Espeseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45271262

Meglerforetaket

Nordvik Asker
Knud Askers vei 26
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

Vedlegg

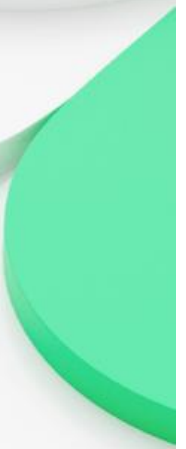
Skjeggerudveien 17B

Skjeggerudveien 17B
3408 TRANBY

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Tomannsbolig
Byggeår: 1971
BRA: 170 m^2
BRA-i: 170 m^2





Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	22	5	1

Supertakst
GNR: 123 BNR: 31
Joakim Langbråten
Fidens AS
joakim@fidens.no
98846531
Skjeggerudveien 17B
3408 Tranby

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29945

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting: Terrasse/veranda 1.etasje

Oppsummering

TG3:
Råteskader i rekkverk.

TG2:
Konstruksjonene har noe skjevheter.
Trevirke/trepaneler er oppsprukket og værslitt.

Til informasjon: Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men oppfyller kravet ved byggeår. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Beskrivelse:
Eier opplyser at terrassen/veranda er fra ca 2006/08.
Sør-vendt terrasse/veranda på ca. 28 m² med adkomst fra stue.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av råteskadede bord/rekkverk bør utføres for å opprettholde sikkerheten ved fall.
Prisestimatet gjelder å bytte trevirke/bord som er råteskadet. Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.
Behov for oppretting må vurderes av den enkelte. Det må utføres oppretting for å få TG1.
Det må påregnes vedlikehold.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG3:
1 etasje:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 29 mm over hele rommet og ca. 25 mm over 2 meter.

TG1:
1.etasje:
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Det registreres stedvis knirk.

Underetasje:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte 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.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken: Underetasje

Oppsummering av avtrekk

TG3:
Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen må etableres. Prisestimatet gjelder for installering av mekanisk avtrekk. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.

Utbedringskostnader ventilasjon: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad 1 etasje

Oppsummering

TG3:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 39%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Beskrivelse:
Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Malte plater i himling. Lysskinne i himling. Gulvvarme. Servantskap med profilerte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur. Veggskap med profilerte fronter og stikk på vegg. Utstyrt med badekar og gulvstående wc.

Anbefalte tiltak

Det må benyttes dusjkabinett/badekar frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann.
Badet må totalrenoveres.
Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Våtrom: Bad underetasje

Oppsummering

TG3:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Fuktsøk:
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Beskrivelse:
Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater og downlights i himling. Gulvvarme. Servantskap med profilerte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur. Veggskap med profilerte fronter og stikk på vegg . Utstyrt med naturlig avtrekk, åpen dusj og gulvstående wc.

Anbefalte tiltak

Det må benyttes dusjkabinett/badekar frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann.
Badet må totalrenoveres.
Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

TG2:
Grunnmursplasten har topplist, men ikke tilfredsstillende utført.
På kjelleryttervegger ble det stedvis registrert synlige tegn på fukt i form av saltutslag.
Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

Beskrivelse:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'.
Eier opplyser at dreneringen ble skiftet i 2011, utført av Løvåsdal Entreprenør AS.

Anbefalte tiltak

Topplist bør monteres. Manglende topplist gjør det mulig for organiske materialer ol. å komme inn mellom kjellervegg og grunnmursplast noe som vil redusere effekten av fuktsikringen.
Overvåk tilstanden regelmessig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må dreneringen byttes, men det kan ikke fastslås nøyaktig når dette bør gjøres. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.
Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

TG2:
Sprekker/deformasjoner er observert, noe som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.
Det er avflassing av utvendig overflatebehandling.

Anbefalte tiltak

Skaden bør holdes under jevnlig oppsyn og det må påregnes utbedring dersom tilstanden endrer seg.
Det må påregnes vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.

Støttemur: Bak ved hagen

Oppsummering

TG2:
Det er skjevheter i konstruksjonene.
Høyden på rekkverk er ikke i henhold til byggemeldingstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Forstøtningsmuren må påregnes utbedret.
Høyden på rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rom under terreng

Oppsummering

TG2:
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på kjellervegger. Undersøkelsen viser forhøyde verdier på nedre del av kjellervegger. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt (kapillært sug). Fuktsøk på kjellervegger gir kun en indikasjon. For nøyaktige målinger må det utføres fuktmåling med probe over tid.
Det er synlig saltutslag på innvendig kjellervegg som tegn på fuktgjennomtrenging i kjellermur.

Hulltaking:
Hulltaking er utført i utføret vegg mot terreng i soverom 2. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert under 6% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

Beskrivelse:
Pussede/malte mur-/betongvegger.
Utførede kjellervegger under terreng er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivået bør overvåkes i underetasjen/kjelleren over tid for å observere eventuelle endringer, og eventuelt gjennomføre tiltak for å forhindre fuktskader. En annen mulighet er å fjerne materialer på yttervegger og gulv i kjelleren for å tillate overskuddsfukt å fordampe inn i romluften.

Balkong, terrasse, platting: Markterrasse underetasje.

Oppsummering

TG2:
Det er råte i deler av terrassedekket.

Beskrivelse:
Sør-vendt markterrasse på ca. 30 m² med adkomst fra vindfang.
Eier opplyser at markterrasse er fra ca 2006/08.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes vedlikehold og lokale utskiftinger.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2:
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmer er værslitte.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Løse dørhåndtak.
Innerdører har passert en forventet levetid.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.
Det er fare for fuktinntrengning hvor vinduene er helt nede ved terreng/lav klaring til terreng.

1 etasje:
Entredør fra 1971 etter eiers opplysning.
Soverom 1 fra 2011.
Terrassedør stue fra 2011.
Resterende vinduer er fra 1988/82 etter eiers opplysning.
Innerdører er byttet i 2010 etter eiers opplysning.

Underetasje:
Entredør fra 2008 etter eiers opplysning.
Vindu soverom 2 er glass byttet i senere tid, alder er ukjent.
Resterende vinduer er fra 1988 etter eiers opplysning, samt at noen er enda eldre etter visuell inspeksjon.
Innerdører er byttet i 2010 etter eiers opplysning.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
Vinduer/innerdører fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.
Feste dørhåndtak tilstrekkelig.
Se punkt for terrengforhold.

Yttervegger

Oppsummering

TG2:
Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.
Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant.
Det er stedvis registrert punktråte i kledningsbord.

Beskrivelse:
Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon/mur fra byggeår. Utvendige fasader av panel/puss.
Eier opplyser at fasade (boligen, garasje) ble malt i 2024 år siden.

Anbefalte tiltak

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.
Musetettingen bør utbedres.
Kledningsbord med punktråte bør holdes under oppsikt og etter hvert utbedres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi over halvparten av forventet levetid for renner/nedløp/beslag er overskredet på beslag som er vanskelig eller umulig å inspisere.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

TG2:
Feil/ ujevnt fall. Vil medføre uheldig ansamling av vann.
Det er ikke etablert overløp på taket. Ved eventuelt sen avrenning eller tett taksluk, kan det det oppstå vannansamlinger på taket med stor risiko for lekkasjer.
Insektsnetting er ikke etablert i gesims.

Beskrivelse:
Takkonstruksjonen er fullstendig gjenbygget. Vurdering er begrenset til alder og observasjoner fra etasjen under.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler.

Anbefalte tiltak

Avvikene bør holdes under oppsyn. Ved forverring bør tiltak iverksettes.
Insektsnetting bør etableres for å forhindre skadedyr i konstruksjonen.

Taktekking

Oppsummering

TG2:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Bulker er observert på taktekningen.

Beskrivelse:
Eier opplyser at taktekkingen ble skiftet 2 ganger, i 1986 (sandofil) og 2017 papp. Beslag rundt taket ble også byttet i 2017.
Yttertaket er kun besiktiget fra takfot stående i stige. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.
Kontrollen er kun utført fra takfot stående i stige. Iht. interne HMS-regler. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Ildsted/Skorstein: Underetasje

Oppsummering

TG2:
Avflassing i overflate på pipe.

Beskrivelse:
Det er fremvist dokumentasjon på tilsyn i 10.602020 uten avvik, utført av Drammensregionens brannvesen.
Stige til taket er ikke forskriftsmessig oppsatt. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling anbefales.

Kjøkken: 1 etasje

Oppsummering av overflater og innredning

TG2: Eldre kjøkken med moderniseringsbehov.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Det anbefales å montere vannstopper, men ikke et krav ved oppføringstidspunket.
Det er montert komfyrvakt. Nyere platetopp og stekeovn fra 2020.
3-stavs eikeparkett på gulv. Flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malte plater i himling. Radiator. Innredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps. Lys under overskap og stikk på vegg. Deler av overskapfronter har innfelt glass. Innredning med avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp og stekeovn. Opplegg for frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Trapp

Oppsummering

TG2:
Det mangler håndløper på veggen.

Anbefalte tiltak

Tiltak må gjøres for å bedre personsikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

TG2:
Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Beskrivelse:
Stakeluke påvist i underetasje. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken i underetasje.
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

TG2:
Vannrør innvendig har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Beskrivelse:
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Stoppekran er plassert i vaskekjeller.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Vannbåren varme

Oppsummering

TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Svelling rundt gjennomføring i gulv.

Anbefalte tiltak

Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.
Utbedringer anbefales.

Varmesentral: Varmepumpe i 1 etasje og underetasje

Oppsummering

TG2:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service.

Beskrivelse:
Eier opplyser at varmepumpene ble montert i 2019, utført av Nordisk varme, Drammen.
Eier opplyser at oljetank er gravd vekk i 2011 (Løvåsdal Entreprenør AS) og ny elkjele montert rundt 1996.

Anbefalte tiltak

Innhent dokumentasjon om mulig. For å få TG0/1 må dokumentasjon innhentes eller service utføres.

Varmtvannsbereder: Soverom underetasje

Oppsummering

TG2:
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist.
Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

Ventilasjon

Oppsummering

TG2:
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i stue, 1. etasje.

Anbefalte tiltak

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

Øvrig: Overflater (gulv, vegger, tak)

Oppsummering

TG2:
Slitasje på overflater som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Overflater anbefales å byttes ut.

Øvrig: Vaskekjeller underetasje

Oppsummering

TG2:
Det er manglende vedlikehold av overflater.

Beskrivelse:
Malt overflate på gulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Stoppekran Skyllekum med ettgreps armatur. Innredning med glatte fronter. Mekanisk avtrekk. Synlig røropplegg på vegg/himling.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlet anbefales.

Øvrig: Utvendig trapp

Oppsummering

TG2:
Det er vedlikeholdsetterslep samt lavt rekkverk.
Delevegg ved trapp er løs.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes utbedringer/vedlikehold.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Følgende arbeider har blitt utført:
2023: Bytte ut eksisterende lamper til LED lamper i tre forskjellige rom. Bestilt av Hugo Ulle. Datert 2023-09-23, utført av Elektriker`n Asker AS.
2020: Levere og montere en ny komplett kurs til stekeovn på kjøkkenet. Bestilt av Hugo Ulle.
Forsøkt å trekke om i eksisterende rør til platetopp, da dette ikke var mulig la vi åpent
kabling frem til plassering av stekovn.
Levert og montert ny komfyrvakt for platetoppen.
Montert koketopp og stekovn.
Datert 2020-06-25, utført av Elektriker'n Asker AS.
2020:
Kontrollere VVB, bytte termostater til varmekabler på baderom. Bestilt av Hugo Ulle.
Kontrollert tilkoblinger på VVB etter at det luktet svidd fra varmtvannsbereder, kunden hadde selv byttet kabelsko,
kontrollerte dette og tredde på kortslutningsstrømpe på ledere mellom termostat og kolbe på varmtvannsbereder.
Kontrollert termostat for varmekabler på bad u.etg, termostat fungerte ikke.
Byttet termostat på bad u.etg og bad 1.etg.
Gjennomgang med kunden ang trekking av ny kurs til ny fremtidig stekovn på kjøkken.
Datert 2020-05-25, utført av Elektriker'n Asker AS.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Delevegg i 1. etasje er revet bort.
Omgjøringer av innervegger i underetasje samt rombenevnelse.
Bruksendringen er ikke søknadspliktig dersom det ikke medførte endringer på brannskille eller bæring. Dette er ikke ytterligere vurdert.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det mangler røykvarsler i 1 etasje.
Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.4.2025

Rapportdato
28.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Hugo Kjell Ulle, Randi Olaug Ulle**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Garasjen/uthus er ikke tilstandsvurdert da dette ikke var en del av oppdragsbeskrivelsen. Enkelte kommentarer vedr. vedlikehold/tilstand fremkommer likevel etter observasjoner gjort under oppmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: **Skjeggerudveien 17B, 3408 Tranby**

Kommunenr: **3312**
Gårdsnr: **123**
Bruksnr: **31**
Festenr:
Seksjonsnr:
Andelsnr:
Leilighetsnr: **H0101/U0102**

Byggeår: **1971** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Halvpart 2-mannsbolig er oppført i én etasje over underetasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk av tre. Fasade er utvendig pusset/malt, er kledd med stående panel og liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et elementdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Info om boligen: Boligen er godkjent med en hybelleilighet fra kommunen. Garasje i rekke samt en stor hagedel. Oppstillingsplass. Oppussingsobjekt.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Det er iht. eier ikke utført innleide arbeider siste 5 år.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	170	170	0	0	58
Garasje i rekke	17	0	17	0	0
Totalt m²	**187**	**170**	**17**	**0**	**58**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	87	87	0	0	28
U. etasje	83	83	0	0	30
Totalt m²	**170**	**170**	**0**	**0**	**58**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	87	87	0	Vindfang, entre/gang, 2 soverom, bad, stue, spisestue, kjøkken.	
U. etasje	83	66	17	Vindfang, entre, gang, 2 soverom, stue, kjøkken, bad.	2 boder, kott, vaskekjeller.
Totalt m²	**170**	**153**	**17**		

Bygning: Garasje i rekke

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	17	0	17	0	0
Totalt m²	**17**	**0**	**17**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	17	0	17		Garasje
Totalt m²	**17**	**0**	**17**		

Kommentar til arealberegning

Garasje i rekke på ca. 17m² (medtatt som BRA-e) med elektrisk portåpner.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at dreneringen ble skiftet i 2011, utført av Løvåsdal Entreprenør AS.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-2**

TG2:
Grunnmursplasten har topplist, men ikke tilfredsstillende utført.
På kjellerytteregger ble det stedvis registrert synlige tegn på fukt i form av saltutslag.
Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

Beskrivelse:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'.
Eier opplyser at dreneringen ble skiftet i 2011, utført av Løvåsdal Entreprenør AS.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Topplist bør monteres. Manglende topplist gjør det mulig for organiske materialer ol. å komme inn mellom kjellervegg og grunnmursplast noe som vil redusere effekten av fuktsikringen.
Overvåk tilstanden regelmessig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må dreneringen byttes, men det kan ikke fastslås nøyaktig når dette bør gjøres. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.
Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-2**

TG2:
Sprekker/deformasjoner er observert, noe som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.
Det er avflassing av utvendig overflatebehandling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skaden bør holdes under jevnlig oppsyn og det må påregnes utbedring dersom tilstanden endrer seg.
Det må påregnes vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.

6.3 Støttemur: Bak ved hagen

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betong.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	**TG-2**

TG2:
Det er skjevheter i konstruksjonene.
Høyden på rekkverk er ikke i henhold til byggemeldingstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forstøtningsmuren må påregnes utbedret.
Høyden på rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-2

TG2:
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på kjellervegger. Undersøkelsen viser forhøyde verdier på nedre del av kjellervegger. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt (kapillært sug). Fuktsøk på kjellervegger gir kun en indikasjon. For nøyaktige målinger må det utføres fuktmåling med probe over tid.
Det er synlig saltutslag på innvendig kjellervegg som tegn på fuktgjennomtrenging i kjellermur.

Hulltaking:
Hulltaking er utført i utført vegg mot terreng i soverom 2. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert under 6% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

Beskrivelse:
Pussede/malte mur-/betongvegger.
Utførede kjellervegger under terreng er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivået bør overvåkes i underetasjen/kjelleren over tid for å observere eventuelle endringer, og eventuelt gjennomføre tiltak for å forhindre fuktskader. En annen mulighet er å fjerne materialer på yttervegger og gulv i kjelleren for å tillate overskuddsfukt å fordampe inn i romluften.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse/veranda 1.etasje

Type	Terrasse
Sør-vendt terrasse/veranda på ca. 28 m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at terrassen/veranda er fra ca 2006/08.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3

TG3:
Råteskader i rekkverk.

TG2:
Konstruksjonene har noe skjevheter.
Trevirke/trepaneler er oppsprukket og værslitt.

Til informasjon: Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men oppfyller kravet ved byggeår. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Beskrivelse:
Eier opplyser at terrassen/veranda er fra ca 2006/08.
Sør-vendt terrasse/veranda på ca. 28 m² med adkomst fra stue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av råteskadede bord/rekkverk bør utføres for å opprettholde sikkerheten ved fall.
Prisestimatet gjelder å bytte trevirke/bord som er råteskadet. Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.
Behov for oppretting må vurderes av den enkelte. Det må utføres oppretting for å få TG1.
Det må påregnes vedlikehold.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.6 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse underetasje.

Type	Terrasse
Sør-vendt markterrasse på ca. 30 m² med adkomst fra vindfang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at markterrasse er fra ca 2006/08.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

TG2:
Det er råte i deler av terrassedekket.

Beskrivelse:
Sør-vendt markterrasse på ca. 30 m² med adkomst fra vindfang.
Eier opplyser at markterrasse er fra ca 2006/08.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes vedlikehold og lokale utskiftinger.

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører av type fyllingsdører. Enkelte innerdører har innfelt glass. Entredør har manglende lyd - og brannklassefisering. Entredør i underetasje har manglende lyd - og brannklassefisering. Trevinduer med koblet glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

1 etasje:
Entredør fra 1971 etter eiers opplysning.
Soverom 1 fra 2011.
Terrassedør stue fra 2011.
Resterende vinduer er fra 1988/82 etter eiers opplysning.
Innerdører er byttet i 2010 etter eiers opplysning.

Underetasje:
Entredør fra 2008 etter eiers opplysning.
Vindu soverom 2 er glass byttet i senere tid, alder er ukjent.
Resterende vinduer er fra 1988 etter eiers opplysning, samt at noen er enda eldre etter visuell inspeksjon.
Innerdører er byttet ut i 2010 etter eiers opplysning.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG2:
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmer er værslitte.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Løse dørhåndtak.
Innerdører har passert en forventet levetid.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.
Det er fare for fuktinntrengning hvor vinduene er helt nede ved terreng/lav klaring til terreng.

1 etasje:
Entredør fra 1971 etter eiers opplysning.
Soverom 1 fra 2011.
Terrassedør stue fra 2011.
Resterende vinduer er fra 1988/82 etter eiers opplysning.
Innerdører er byttet i 2010 etter eiers opplysning.

Underetasje:
Entredør fra 2008 etter eiers opplysning.
Vindu soverom 2 er glass byttet i senere tid, alder er ukjent.
Resterende vinduer er fra 1988 etter eiers opplysning, samt at noen er enda eldre etter visuell inspeksjon.
Innerdører er byttet i 2010 etter eiers opplysning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
Vinduer/innerdører fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.
Feste dørhåndtak tilstrekkelig.
Se punkt for terrengforhold.

6.8 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning, Murpuss
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser at fasade (boligen, garasje) ble malt i 2024 år siden.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

TG2:
Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.
Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant.
Det er stedvis registrert punktråte i kledningsbord.

Beskrivelse:
Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon/mur fra byggeår. Utvendige fasader av panel/puss.
Eier opplyser at fasade (boligen, garasje) ble malt i 2024 år siden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.
Musetettingen bør utbedres.
Kledningsbord med punktråte bør holdes under oppsikt og etter hvert utbedres.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-1**

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi over halvparten av forventet levetid for renner/nedløp/beslag er overskredet på beslag som er vanskelig eller umulig å inspisere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Flatt tak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Ja
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Ja
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-2**

TG2:
Feil/ ujevnt fall. Vil medføre uheldig ansamling av vann.
Det er ikke etablert overløp på taket. Ved eventuelt sen avrenning eller tett taksluk, kan det det oppstå vannansamlinger på taket med stor risiko for lekkasjer.
Insektsnetting er ikke etablert i gesims.

Beskrivelse:
Takkonstruksjonen er fullstendig gjenbygget. Vurdering er begrenset til alder og observasjoner fra etasjen under.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avvikene bør holdes under oppsyn. Ved forverring bør tiltak iverksettes.
Insektsnetting bør etableres for å forhindre skadedyr i konstruksjonen.

6.12 Taktekking

Type tekking	Pappshingel, Papp
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at taktekkingen ble skiftet 2 ganger, i 1986 (sandofil) og 2017 papp.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

TG2:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Bulker er observert på taktekningen.

Beskrivelse:
Eier opplyser at taktekkingen ble skiftet 2 ganger, i 1986 (sandofil) og 2017 papp. Beslag rundt taket ble også byttet i 2017.
Yttertaket er kun besiktiget fra takfot stående i stige. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.
Kontrollen er kun utført fra takfot stående i stige. Iht. interne HMS-regler. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3

TG3:
1 etasje:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 29 mm over hele rommet og ca. 25 mm over 2 meter.

TG1:
1.etasje:
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Det registreres stedvis knirk.

Underetasje:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.

Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.14 Ildsted/Skorstein: 1 etasje

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

Det er fremvist dokumentasjon på tilsyn i 10.602020 uten avvik, utført av Drammensregionens brannvesen. Det er på bakgrunn av dette gitt TG1 iht. NS3600 punkt 9.

Beskrivelse:
Stige til taket er ikke forskriftsmessig oppsatt. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.

6.15 Ildsted/Skorstein: Underetasje

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2

TG2:
Avflassing i overflate på pipe.

Beskrivelse:
Det er fremvist dokumentasjon på tilsyn i 10.602020 uten avvik, utført av Drammensregionens brannvesen.
Stige til taket er ikke forskriftsmessig oppsatt. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling anbefales.

6.16 Kjøkken: 1 etasje

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG2: Eldre kjøkken med moderniseringsbehov.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Det anbefales å montere vannstopper, men ikke et krav ved oppføringstidspunket.
Det er montert komfyrvakt. Nyere platetopp og stekeovn fra 2020.
3-stavs eikeparkett på gulv. Flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malte plater i himling. Radiator. Innredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps. Lys under overskap og stikk på vegg. Deler av overskapfronter har innfelt glass. Innredning med avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp og stekeovn. Opplegg for frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.

6.17 Kjøkken: Underetasje

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

TG1:
Normal slitegard i henhold til alder.

Beskrivelse:
Eier opplyser at kjøkkenet er fra ca 2008-10.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunket.
Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med profilerte fronter. Deler av overskapfronter har innfelt glass. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur. Spotter innfelt i overskap og stikk på vegg. Opplegg for komfyr.

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen

Oppsummering av avtrekk	TG-3

TG3:
Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen må etableres. Prisestimatet gjelder for installering av mekanisk avtrekk. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.

Utbedringskostnader avtrekk	10 000 - 50 000

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Delevegg i 1. etasje er revet bort.
Omgjøringer av innervegger i underetasje samt rombenevnelse.
Bruksendringen er ikke søknadspliktig dersom det ikke medførte endringer på brannskille eller bæring. Dette er ikke ytterligere vurdert.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Brannskille mot annen bruksenhet er uoversiktlig. Anbefaler videre undersøkelser.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder måles til:
1. etasje:
Soverom: 2,38m
Stue: 2,39m
Bad: 2,38m

U.etasje:
Vaskekjeller: 2,39m
Bad: 2,12m
Stue/kjøkken: 2,39

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja

Det mangler røykvarsler i 1 etasje.
Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt.

6.19 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket trapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

TG2:
Det mangler håndløper på veggen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak må gjøres for å bedre personsikkerhet.

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken i underetasje.
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

TG2:
Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Beskrivelse:
Stakeluke påvist i underetasje. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken i underetasje.
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG2:
Vannrør innvendig har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Beskrivelse:
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Stoppekran er plassert i vaskekjeller.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.22 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i vindfang i 1. etasje.
Kursfortegnelse på innerside skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Følgende arbeider har blitt utført:
2023: Bytte ut eksisterende lamper til LED lamper i tre forskjellige rom. Bestilt av Hugo Ulle. Datert 2023-09-23, utført av Elektriker`n Asker AS.
2020: Levere og montere en ny komplett kurs til stekeovn på kjøkkenet. Bestilt av Hugo Ulle.
Forsøkt å trekke om i eksisterende rør til platetopp, da dette ikke var mulig la vi åpent kabling frem til plassering av stekovn.
Levert og montert ny komfyrvakt for platetoppen.
Montert koketopp og stekovn.
Datert 2020-06-25, utført av Elektriker'n Asker AS.
2020:
Kontrollere VVB, bytte termostater til varmekabler på baderom. Bestilt av Hugo Ulle.
Kontrollert tilkoblinger på VVB etter at det luktet svidd fra varmtvannsbereder, kunden hadde selv byttet kabelsko,
kontrollerte dette og tredde på kortslutningsstrømpe på ledere mellom termostat og kolbe på varmtvannsbereder.
Kontrollert termostat for varmekabler på bad u.etg, termostat fungerte ikke.
Byttet termostat på bad u.etg og bad 1.etg.
Gjennomgang med kunden ang trekking av ny kurs til ny fremtidig stekovn på kjøkken.
Datert 2020-05-25, utført av Elektriker'n Asker AS.

Eier opplyser om at elkjele og vannbereder ble skiftet i 1996, utført av YIT Lier.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Følgende arbeider har blitt utført:
2023: Bytte ut eksisterende lamper til LED lamper i tre forskjellige rom. Bestilt av Hugo Ulle. Datert 2023-09-23, utført av Elektriker`n Asker AS.
2020: Levere og montere en ny komplett kurs til stekeovn på kjøkkenet. Bestilt av Hugo Ulle.
Forsøkt å trekke om i eksisterende rør til platetopp, da dette ikke var mulig la vi åpent kabling frem til plassering av stekovn.
Levert og montert ny komfyrvakt for platetoppen.
Montert koketopp og stekovn.
Datert 2020-06-25, utført av Elektriker'n Asker AS.
2020:
Kontrollere VVB, bytte termostater til varmekabler på baderom. Bestilt av Hugo Ulle.
Kontrollert tilkoblinger på VVB etter at det luktet svidd fra varmtvannsbereder, kunden hadde selv byttet kabelsko,
kontrollerte dette og tredde på kortslutningsstrømpe på ledere mellom termostat og kolbe på varmtvannsbereder.
Kontrollert termostat for varmekabler på bad u.etg, termostat fungerte ikke.
Byttet termostat på bad u.etg og bad 1.etg.
Gjennomgang med kunden ang trekking av ny kurs til ny fremtidig stekovn på kjøkken.
Datert 2020-05-25, utført av Elektriker'n Asker AS.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.23 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Ja
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Svelling rundt gjennomføring i gulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder. Utbedringer anbefales.

6.24 Varmesentral: Varmepumpe i 1 etasje og underetasje

Type anlegg	Varmepumpe
Luft til luft varmepumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Eier opplyser at varmepumpene ble montert i 2019, utført av Nordisk varme, Drammen.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	TG-2
TG2: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service. Beskrivelse: Eier opplyser at varmepumpene ble montert i 2019, utført av Nordisk varme, Drammen. Eier opplyser at oljetank er gravd vekk i 2011 (Løvåsdal Entreprenør AS) og ny elkjele montert rundt 1996.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Innhent dokumentasjon om mulig. For å få TG0/1 må dokumentasjon innhentes eller service utføres.	

6.25 Varmtvannsbereder: Soverom underetasje

Plassering bereder
Soverom
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
1996
Størrelse
Ca 200 liter
Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei
Er bereder over 20 år? Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
TG2: Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist. Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).	

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i stue, 1. etasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.	

6.27 Våtrom: Bad 1 etasje



Sluk under badekar.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

TG3:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 39%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Beskrivelse:
Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Malte plater i himling. Lysskinne i himling. Gulvvarme. Servantskap med profilerte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur. Veggskap med profilerte fronter og stikk på vegg. Utstyrt med badekar og gulvstående wc.

Anbefalte tiltak

Det må benyttes dusjkabinett/badekar frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann.
Badet må totalrenoveres.
Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Utbedringskostnader **Over 300 000**

6.28 Våtrom: Bad underetasje



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Sluk i bad.

Oppsummering av våtrom **TG-3**

TG3:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Fuktsøk:
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Beskrivelse:
Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater og downlights i himling. Gulvvarme. Servantskap med profilerte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur. Veggskap med profilerte fronter og stikk på vegg . Utstyrt med naturlig avtrekk, åpen dusj og gulvstående wc.

Anbefalte tiltak

Det må benyttes dusjkabinett/badekar frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann.
Badet må totalrenoveres.
Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Utbedringskostnader **Over 300 000**

6.29 Øvrig: Overflater (gulv, vegger, tak)

Beskrivelse

Slitasje på overflater som tilsier behov for tiltak.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

TG2:
Slitasje på overflater som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflater anbefales å byttes ut.

6.30 Øvrig: Vaskekjeller underetasje



Sluk i vaskekjeller.

Beskrivelse

Definisjonen av rommet er gjort på bakgrunn av byggetegninger. Rommet er ikke definert som et våtrom og derav ikke utført vurderinger etter hva som kreves av at våtrom.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

TG2:
Det er manglende vedlikehold av overflater.

Beskrivelse:
Malt overflate på gulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Malt overflate i himling.
Stoppekran Skyllekum med ettgreps armatur. Innredning med glatte fronter. Mekanisk avtrekk.
Synlig røropplegg på vegg/himling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlet anbefales.

6.31 Øvrig: Utvendig trapp

Beskrivelse

Det er vedlikeholdsetterslep samt lavt rekkverk.
Delevegg ved trapp er løs.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

TG2:
Det er vedlikeholdsetterslep samt lavt rekkverk.
Delevegg ved trapp er løs.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes utbedringer/vedlikehold.

6.32 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Mindre riss i gulv.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Mindre riss i gulv.

Beskrivelse:
Garasje oppført på støpt plate. Ringmur av lettklinker. Vegger av uisolert bindingsverk. Pulttak i trekonstruksjoner tekket med takpapp/shingel.

6.33 Krypkjeller

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.34 Utstyr på tak

Tilgjengelighet Ikke relevant

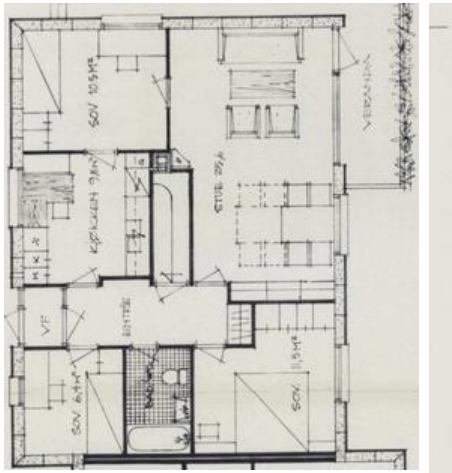
6.35 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

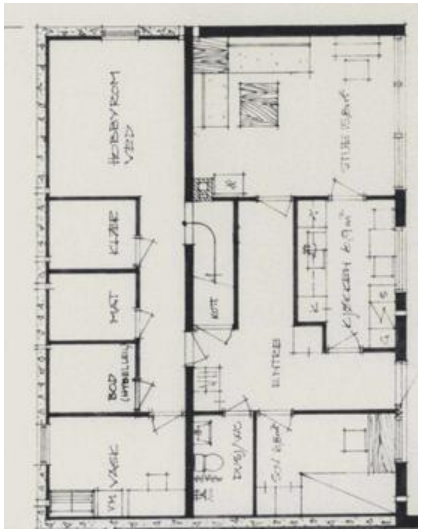
7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

1. etasje



U. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ulle, Randi Olaug	9578-5990-4-3300561	2025-04-11 12:52:09
Ulle,Hugo Kjell	9578-5993-4-4535314	2025-04-11 12:04:35

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
11. apr. 2025

Oppdragsnummer
33-0088/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skjeggerudveien 17B, 3408 TRANBY

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Hugo Kjell Ulle, Randi Olaug Ulle

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. april 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 0352551
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rør reven,Rørleggermester,Drammen,99117733. Skiftet kraner på bad og kjøkken.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke hvem som bygde badet som nytt,jeg skiftet fliser på bad i kjeller 1984, betonggulv både oppe og nede.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasjen er bygd 2011 av grimstadgarage,skiftet takbelegg 2 ganger 1986 sanofil og 2017 papp.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Løvåsdal Lierskogen.2011 Fjernet oljetanker. La på knottplast og 50 mm (Isopor)

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Skiftet til elkjele og vannbereder 1996.YIT Lier. Varmepumpe 2005 ? og 2008 ? YIT Lier. Div.ledninger.Elektrikern Asker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke hatt behov

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Noe ved skifte av elkjele og kraner på bad

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Se Løvåsdal Lierskogen.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Laget støttemur mot øst,må repareres!

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv: Huset er bygd,med hybelleighet,godkjent av husbanken og Lier kommune 1970.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja

Beskriv: Tinglyst:Tilgang eiendommen Nord,Syd.1 parkeringsplass på nabos eiendom ved utleie av hybel.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja

Beskriv: Fjernet 2011,Løvåsdal Lierskogen.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 33-0088/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ulle,Hugo Kjell	2025-04-11	Ulle, Randi Olaug	2025-04-11

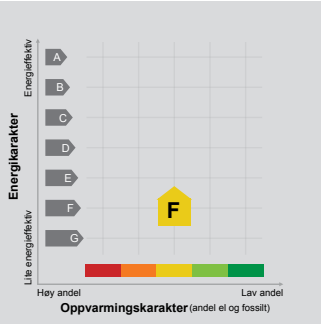
Identifikasjon: bankID Ulle,Hugo Kjell

Identifikasjon: bankID Ulle, Randi Olaug

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

ENERGIATTEST

Adresse	Skjeggerudveien 17B
Postnummer	3408
Sted	TRANBY
Kommunenavn	Lier
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	31
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	160909072
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-111353
Dato	28.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere solvarmeanlegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	170
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/beregning-av-energikarakteren/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

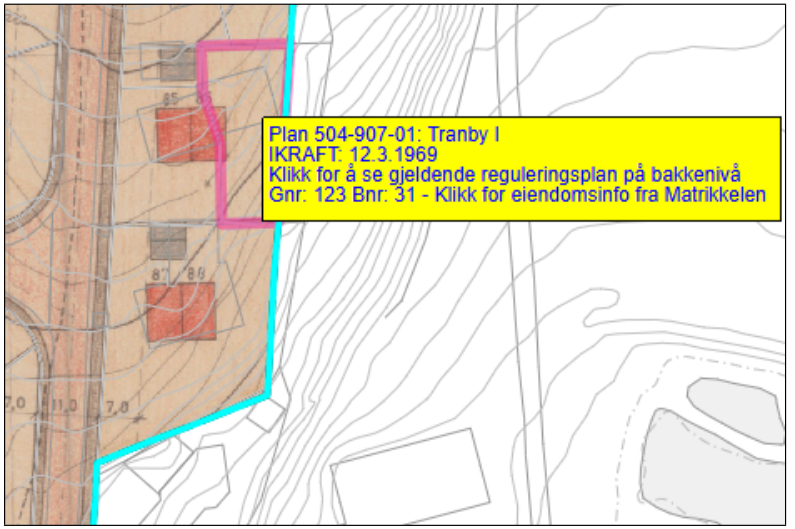
LIER KOMMUNE www.lier.kommune.no
Postboks 205
3401 Lier

Telefon.: 32 22 01 00
Telefax: 32 22 01 01
E-post: postmottak@lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**123**	Bruksnr.	**31**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Skjeggerudveien 17B, 3408 Tranby**						

0300 Grunnkart.



Kart med minimum følgende tema: Eiendommer, veier og bygninger.
Grenser på kartet er ikke rettsgyldige og kartet er ikke måleskokkriktig.

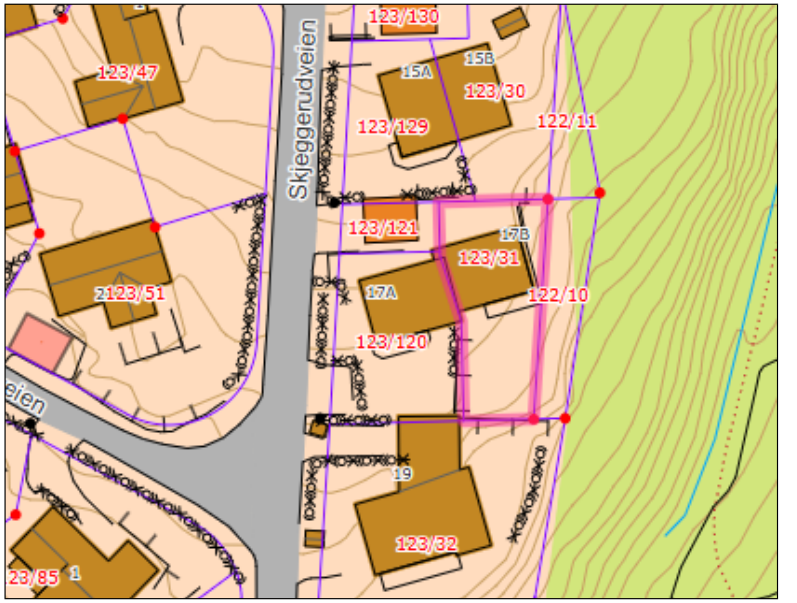
LIER KOMMUNE www.lier.kommune.no
Postboks 205
3401 Lier

Telefon.: 32 22 01 00
Telefax: 32 22 01 01
E-post: postmottak@lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**123**	Bruksnr.	**31**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Skjeggerudveien 17B, 3408 Tranby**						

0300 Grunnkart.



Kart med minimum følgende tema: Eiendommer, veier og bygninger.
Grenser på kartet er ikke rettsgyldige og kartet er ikke måleskokkriktig.

LIER KOMMUNE www.lier.kommune.no
Postboks 205
3401 Lier

Telefon.: 32 22 01 00
Telefax: 32 22 01 01
E-post: postmottak@lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**123**	Bruksnr.	**31**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Skjeggerudveien 17B, 3408 Tranby**						

0300 Grunnkart.



Kart med minimum følgende tema: Eiendommer, veier og bygninger.
Grenser på kartet er ikke rettsgyldige og kartet er ikke målesko
kkriktig.

LIER KOMMUNE www.lier.kommune.no
Postboks 205
3401 Lier

Telefon.: 32 22 01 00
Telefax: 32 22 01 01
E-post: postmottak@lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**123**	Bnr.	**31**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Skjeggerudveien 17B, 3408 Tranby**						

1350 Reguleringsplan

	Ja	Nei
Berøres eiendommen av reguleringsplan? - Hvis ja sendes kopi av planen	X	
Berøres eiendommen av bebyggelsesplan? - Hvis ja sendes kopi av planen		X
hvis ikke regulert - hvilket arealbruksformål er vist i kommuneplanens arealdel?		

Kommentarer:

Kommuneplanen 2019-2028 ligger ute på kommunens hjemmesider (www.lier.kommune.no), eller
følg denne linken: https://
https://kart13.nois.no/lier/Content/Main.aspx?layout=lier&time=638029009423243154&vwr=asv , endre fra
Standard kart til Arealplaner og huk av for gjeldende kommuneplan.

Spørsmål angående ny kommuneplan rettes til Stedsutvikling og Plan.

Drammensregionens brannvesen IKS

Trygghet og sikkerhet for deg

Hugo Kjell Ulle
Skjeggerudveien 17 B
3408 TRANBY

Dato: 10.06.2020
Saksnr.: 20/06499-3
Deres ref.:

F05 Skjeggerudveien 17 B, 123/31, Lier, tilsyn med fyringsanlegg

TILSYNSRAPPORT – INGEN AVDEKKEDE FORHOLD

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 10.06.20 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

Til stede ved tilsyn:
Eier/representant for eier: Hugo Kjell Ulle

For feiervesenet: Aina Christine Grønli Fjukstad

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for fyringsanlegget.

Risikovurdering
På alle anlegg det gjennomføres tilsyn, skal intervall for hyppighet av tilsyn risikovurderes ut fra alder, tilstand og bruk. Deres anlegg har blitt vurdert til å ligge i risikoklasse 3, det vil si at vi vil komme tilbake om 8 år.

Drammensregionens brannvesen IKS

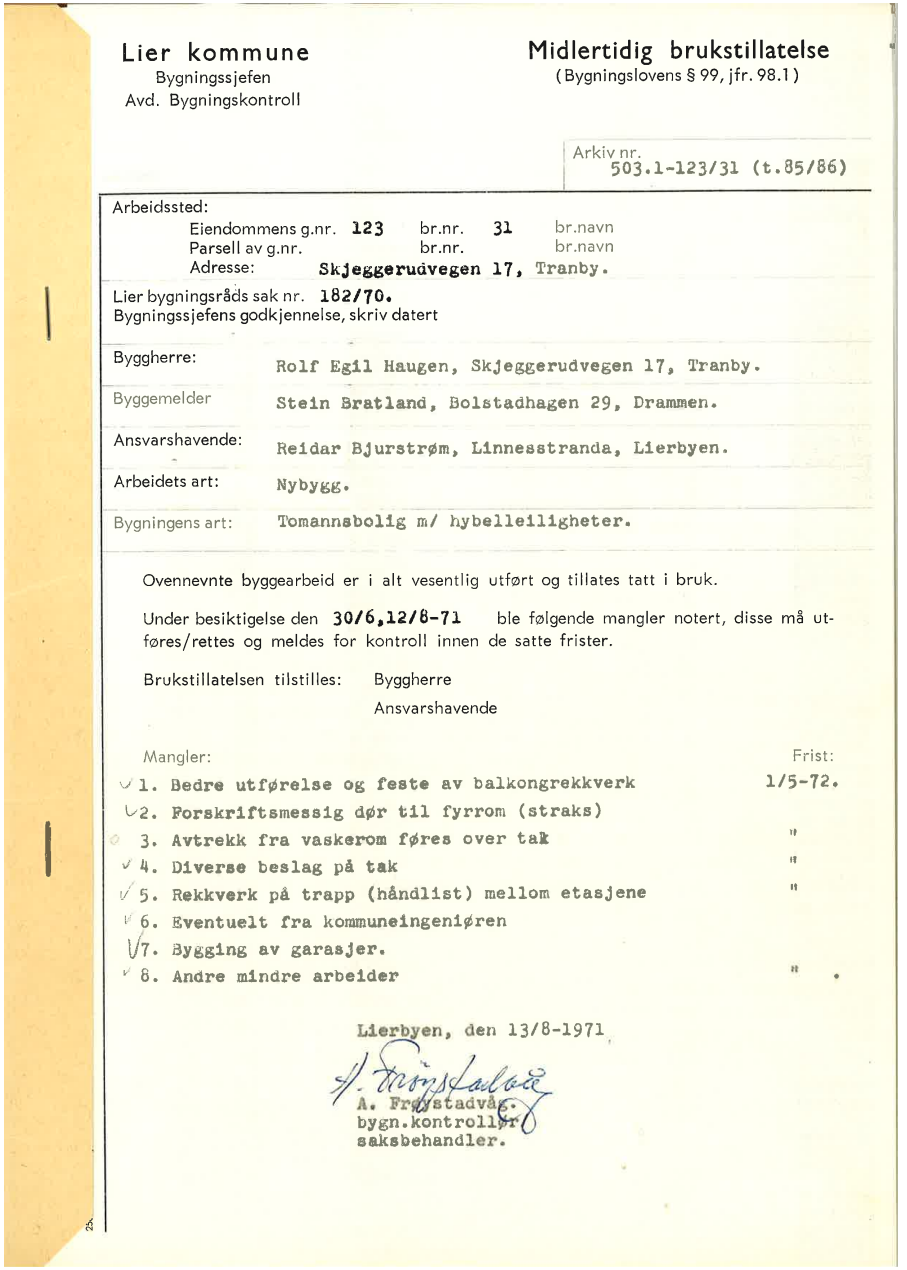
Feierseksjonen	Postadresse	Besøksadresse	Telefon
Organisasjonsnummer	Langesgate 11 3044 Drammen		drbv@drbv.no

Ved endringer skal:
Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Med hilsen
Feierseksjonen
32044440

Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrift



Lier kommune
Bygningssjefen
Avd. Bygningskontroll

Midlertidig brukstillatelse
(Bygningslovens § 99, jfr. 98.1)

Arkiv nr. 503.1-123/31 (t.85/86)

Arbeidssted:
Eiendommens g.nr. 123 br.nr. 31 br.navn
Parsell av g.nr. br.nr. br.navn
Adresse: Skjeggerudvegen 17, Tranby.

Lier bygningsråds sak nr. 182/70.
Bygningssjefens godkjennelse, skriv datert

Byggherre: Rolf Egil Haugen, Skjeggerudvegen 17, Tranby.

Byggemelder: Stein Bratland, Bolstadhagen 29, Drammen.

Ansvarshavende: Reidar Bjurstrøm, Linnesstranda, Lierbyen.

Arbeidets art: Nybygg.

Bygningens art: Tomannsbolig m/ hybelleiligheter.

Ovennevnte byggearbeid er i alt vesentlig utført og tillates tatt i bruk.

Under besiktigelse den 30/6,12/8-71 ble følgende mangler notert, disse må utføres/rettes og meldes for kontroll innen de satte frister.

Brukstillatelsen tilstilles: Byggherre
Ansvarshavende

Mangler:	Frist:
1. Bedre utførelse og feste av balkongrekkverk	1/5-72.
2. Forskriftsmessig dør til fyrrom (straks)	
3. Avtrekk fra vaskerom føres over tak	"
4. Diverse beslag på tak	"
5. Rekkverk på trapp (håndlist) mellom etasjene	"
6. Eventuelt fra kommuneingeniøren	
7. Bygging av garasjer.	
8. Andre mindre arbeider	"

Lierbyen, den 13/8-1971

A. Frøystadvåg.
bygn.kontrollør
saksbehandler.

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS
Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3312	Gnr: 123	Bnr: 31	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse: Skjeggerudveien 17 B				
Referanse: 33-0088/25				
Avtalenummer: 1126586				
Dato: 11.04.2025				
Årsgebyr renovasjon: Kr 7,888				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: Samarbeid				
Forfall neste faktura: oktober				

Kommentar: Pr.11.04.2025. Faktura for 1. halvår 2025 er betalt.



Utskriftsdato: 09.04.2025

Lier VVA KF

Adresse: Postboks 205, 3401 Lier

Telefon: +47 32 22 55 50

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lier VVA KF

Kommunenr.	3312	**Gårdsnr.**	123	**Bruksnr.**	31	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skjeggerudveien 17B, 3408 TRANBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	5 120,90 kr
Vann	4 153,18 kr
Sum	**9 274,08 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Årsavgift vann fastledd	1 stk	1 988,75 kr	1/1	0 %	1 988,75 kr	0,00 kr
Årsavgift avløp fastledd	1 stk	1 527,50 kr	1/1	0 %	1 527,50 kr	0,00 kr
				Sum	**3 516,25 kr**	**0,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0088/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skjeggerudveien 17B 3408 TRANBY

Betegnelse: Gnr 123, bnr 31 (ideell andel 1/1) / Gnr 123, bnr 121 (ideell andel 1/2) / Gnr 122, bnr 10 (ideell andel 1/1) i Lier kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no