

Skansen 21



Velkommen til

Skansen 21



Salgsoppgaven produsert 20. mars 2025

Tranby

Innholdsrik enebolig med sjelden flott hage - Gode solforhold - Garasje og p-plass m/2 ladere - Barnevennlig i blindvei

Prisantydning	6 190 000,-
Omkostninger	156 100,-
Totalpris	6 346 100,-
BRA-i	137 kvm
Totalt BRA	159 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1988

Megler	Johanna Finnby
Telefon	468 43 696
E-post	j.finnby@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Skansen 21!

- Dette er en innholdsrik familiebolig beliggende i rolige omgivelser på Tranby. Boligen har en meget flott opparbeidet hage og utearealer hvor man kan nyte sommeren til det fulle. Det er bygget flere uteplasser slik at man kan følge solen hele dagen. Kort vei til E18 og ca. 10 minutter med bil til Drammen og 30 minutter til Oslo.

- Noen høydepunkter:
- Beliggende i blindvei
- Ett bad fra 2016 og ett fra 2023
- 4 gode soverom + et 5 under godkjenning
- Kjøkkeninnredning fra 2018
- Velholdt og moderne fargevalg på alle vegger
- Meget pent opparbeidet hage og uteplasser
- Gode solforhold
- Kort vei til marka
- Kort vei til kollektivt og påkjøring E18
- Nærhet til skole og barnehage
- Kort vei til Liertoppen kjøpesenter
- Garasje med el-billader og el-billader på vegg

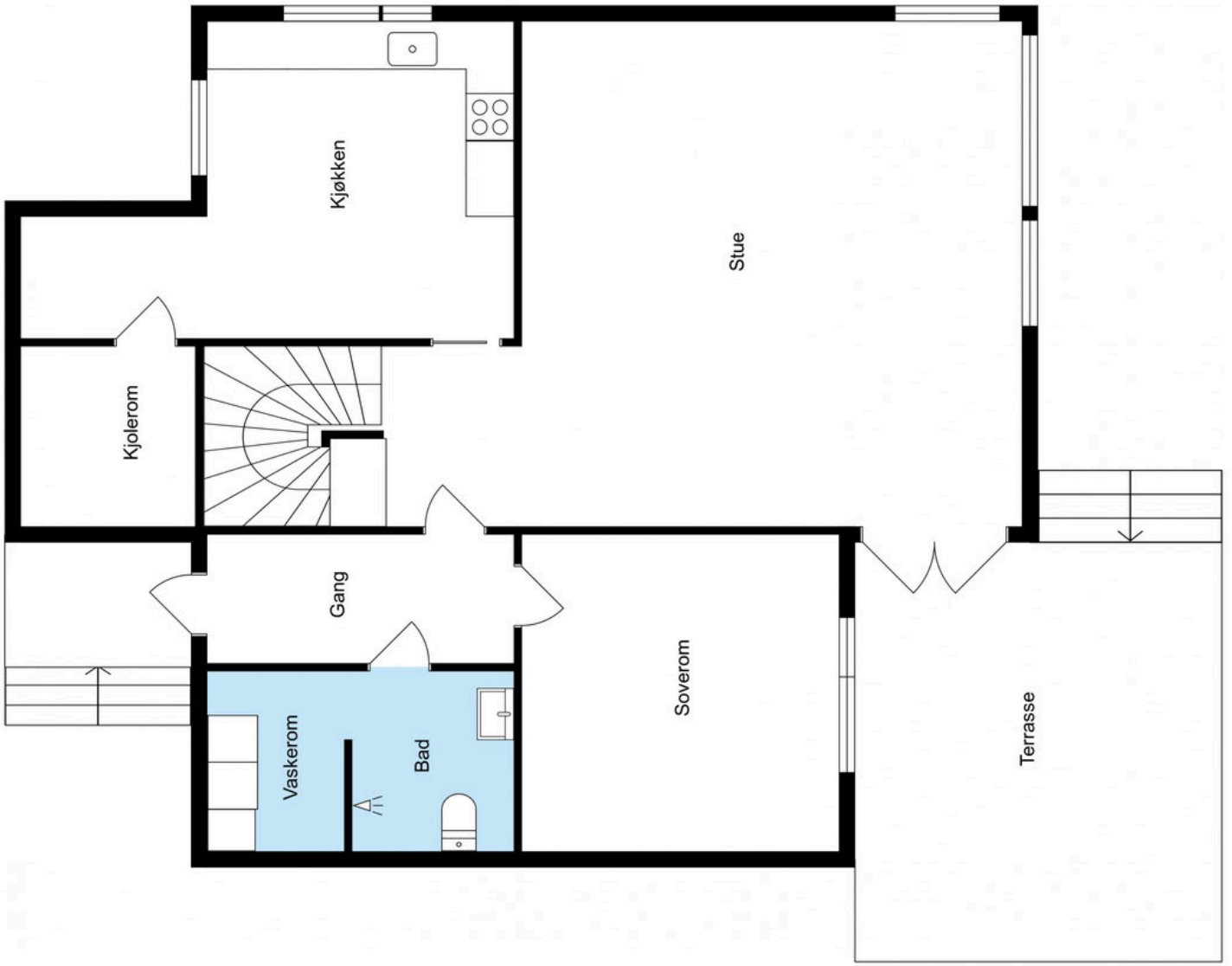
Arealer og innhold

BRA-i:	137 kvm
BRA-e:	22 kvm
Totalt BRA:	159 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Gang, kjøkken, stue/spisestue, soverom, bad og kjølerom
BRA-e: 22 kvm. Garasje
Total BRA: 105 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. 4 soverom, gang bad og bod
Total BRA: 54 kvm.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

Plantegning 1. etasje


21


















AEG


AEG
1830







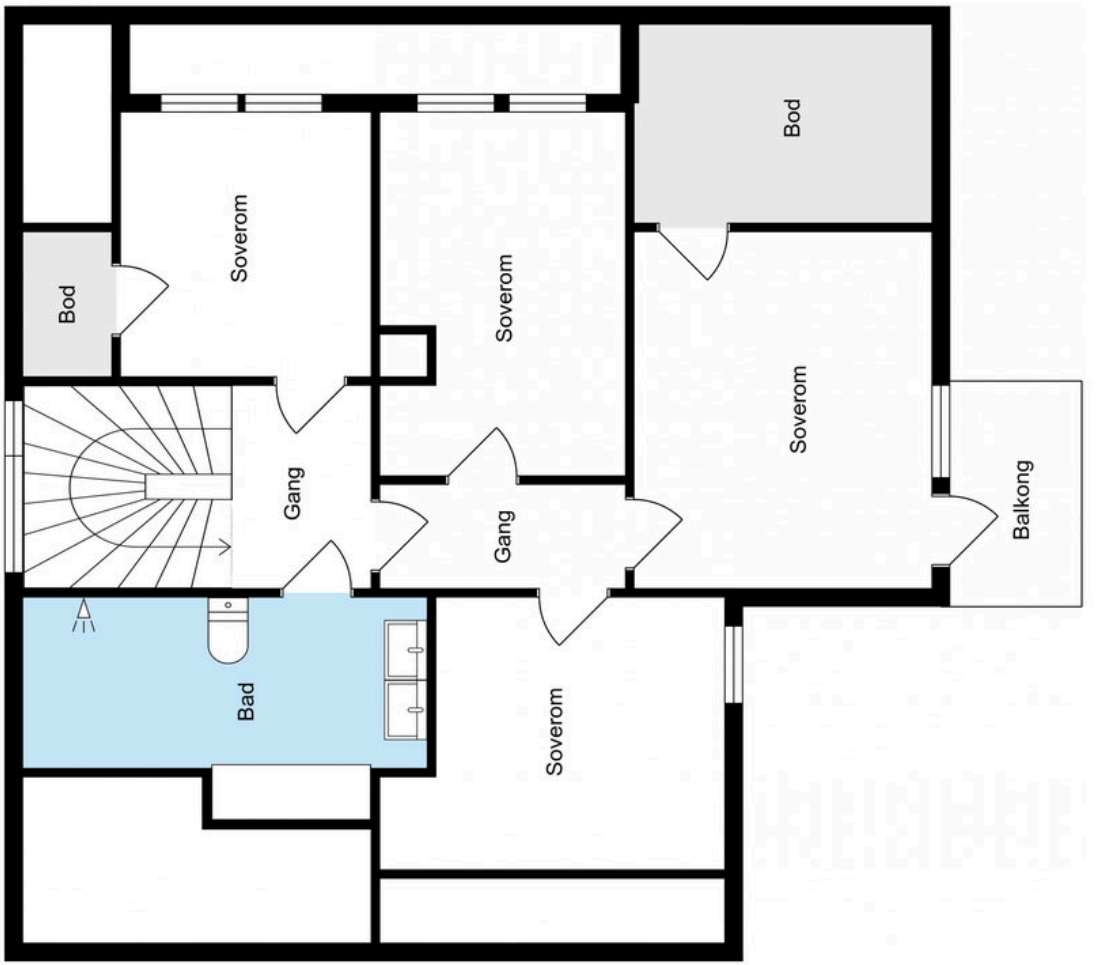












Plantegning 2. etasje

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme





































Informasjon

Skansen 21

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0010/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Skansen 21, 3409 TRANBY
Gnr 145, bnr 272 (ideell andel 1/1) / Gnr 145, bnr 260 (ideell andel 1/17) i Lier kommune

Selgere
Johannes Flem
Beate Snaunes Flem

Kjøpesum og omkostninger
6 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
154 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
156 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
175 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 346 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 365 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1988

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 137 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 159 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Gang, kjøkken, stue/spisestue, soverom, bad og kjølerom
BRA-e: 22 kvm. Garasje
Total BRA: 105 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. 4 soverom, gang bad og bod
Total BRA: 54 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA:
- Inngangsparti på ca. 4 m²
- Terrasse på ca. 15 m²
- Terrasse/platting på ca. 17m²
- Balkong på ca. 3 m²
BRA-e:
- Garasje på ca. 22 m²

Solforhold

Meget gode solforhold fra ca. 06.00 til ca. 21.30

Innhold

1. etasje:
Gang, kjøkken, stue/spisestue, soverom, bad og kjølerom
Garasje i tilknytning til boligen samt sykkelbod og lekestue
2. etasje:
3 soverom, 1 rom som er innredet som soverom, gang, bad og bod

Standard

1. etasje:
Gang:
Stor gang ønsker deg velkommen inn i boligen. Gangen er lysmalt og har godt med garderobeplass i den store skyvedørsgarderoben.

Stue:
Stuen fremstår som romslig med god plass for både sofakrok og spisebord. Moderne peis varmer godt på kalde vinterdager. Det ble lagt nytt gulv i 2019 både i stue og kjøkken.

Kjøkken:
Hele kjøkkenrommet ble totalrenovert inn til stenderverk med ny himling, nytt gulv og nytt el-anlegg. Det ble montert ny flott kjøkkeninnredning. Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplate av heltre. Meget godt med skap og benkeplass. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp som følger boligen. På kjøkkenet er det direkte inngang til svært praktisk kjølerom som i dag er innredet som pantry. Selger har valgt å slå av kjølingen i rommet, men alt er funksjonelt ved ønske om å bruke dette rommet som et fullverdig kjølerom.

Bad/vaskerom:
Lekkert og moderne bad fra 2023 med flislagte gulv og vegger. Det er servant i innredning, vegghengt WC samt dusjhjørne. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel integrert i høyskap med praktiske kurver under. Varmekabler i gulv. Her er det gode tørkemuligheter.

Soverom:
Hovedsoverom er malt opp i meget moderne og fine grønntoner og har godt med garderobeskap både ved sengen og langs veggen. Det er vegg til vegg - teppe på gulvet som gjør det behagelig å stå opp om morgenen.

2. etasje:
Soverom:
Boligen har totalt 3 soverom i 2. etasje som alle har fin plass for seng og garderobeløsning. Rommene er malt opp i fine, moderne farger og gir et godt inntrykk.
Det er i tillegg ett rom som var en tidligere bod. Dette er innredet som soverom, og søknad om bruksendring er sendt kommunen. Soverommet som er innredet

som TV-stue har en svært romslig bod i knevegg med masse lagringsplass.

Bad:
Badet i 2. etasje ble pusset opp i 2016 og fremstår som moderne og lekkert. Det er innredning med nedfelt servant, veggmontert WC og dusjhjørne. Flislagte gulv og vegger med varmekabler. Det er verdt å nevne at det er lagt opp til badekar på dette badet.

Parkering

Garasje i tilknytning til boligen samt plass til 2 bilder i egen gårdplass. Det er montert en ladeboks i garasjen og en ute på veggen. Skansetunet Vel gir tilgang til gjesteparkering like ved huset.

Modernisering og påkostninger

2016:
- Badet i 2. etasje ble totalrenovert.
- Lagt ny terrasse (Møre Royal + skifer).

2018:
- Oppusset kjøkken samt ny kjøkkeninnredning.

2019:
- Det ble installert 2 el-bil ladeboks (3fas) med fordelerskap i garasje.
- Det ble lagt nytt gulv i stue, kjøkken, trapp samt gang og stue i 2. etasje.

2023:
- Totalrenovering soverom 1etg
- Totalrenovering bad/vaskerom 1etg
- Pergola i hagen (Kebony Clear)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Bad 2. etasje ble totalrenovert av Comfort Lier i 2016. Bad 1. etasje ble totalrenovert av BOVG i 2023.
- Det ble lagt nytt dekke på terrasse i 2016, lekestue ble bygget i 2013 samt sykkelbod i 2020.
- Det foreligger samsvarserklæring for elektroarbeid i forbindelse med oppussing av bad.
- Det ble utført el-kontroll 3. mars. 2 mindre avvik på elektrisk anlegg avdekket under el-kontroll. Utbedring er bestilt og vil bli gjennomført før salg.
- Det ble lagt ny kurs av Five Elektro i 2019 for å etablere 2 el-billadere.
- Det har blitt flyttet en knevegg i stue i 2. etasje og flyttet 2 stikkontakter i 2021.
- Det har vært ett par mus i garasjen, sist i 2021.
- Det er satt inn nytt godkjent rømningsvindu på tidligere bod/kontor. Det er sendt inn søknad om bruksendring til soverom.

Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler

som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Grunnmur: Betong.
Yttervegger: Utvendig kledning med stående kledning.
Etasjeskille: trebjelkelag.
Tak: Saltak tekket med takstein.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Nedløp og beslag grunnet alder og manglende snøfangere.
- Veggkonstruksjon grunnet lite eller begrenset lufting under kledningen og værslitt vindski.
- Balkong/terrasse grunnet for lav rekkverkshøyde i forhold til dagens krav og begrensede inspeksjonsmuligheter.
- Radon da det ikke er målt.
- Innvendige trapper grunnet åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav og det mangler håndløper på vegg.
- Gulv på bad i 2. etasje grunnet bom i noen fliser.
- Fuktsikring og drenering grunnet alder.
- Utvendige vann- og avløpsledninger grunnet alder.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Taktekking da taket var snødekt på befaringen.
- Kryploft grunnet ingen inspeksjonsmulighet.
- Tomten da denne var dekket av snø på befaringsdagen.

Tekniske installasjoner:
Vannrørene er installert som et kobber og rør-i-rør-system, med to fordelerskap plassert på badet i 1.etasje.
Avløpsrørene er av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad og veggventil i øvrige rom.

OSO varmtvannstank på ca. 150 liter og plassert på bad i 2. etasje.
Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i entréen.

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Innbo og løsøre

Komfyr og koketopp samt oppvaskmaskin følger handelen. Andre hvitevarer kan følge etter nærmere avtale med selger.
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.

Adgang til utleie

Det er ingen begrensning om utleie av boligen i sin helhet.
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se

https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Peisovn i stue.
- Elektrisk gulvvarme i hele 1. etasje (utenom kjølerom) samt bad i 2. etasje.
- Forøvrig elektrisk oppvarming

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

Siste tilsyn ble utført 25.02.2022 uten avvik og siste feiing ble utført 17.08.2021.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 15 703,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann og avløp: 10 773,- (Basert på et forbruk på 92 m3).
Renovasjon: 4 930,- (Standard løsning).

Oppgitt beløp er for 2023 fra Lier kommune. Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes feie- og tilsynsgebyr etter gjeldende satser.

Velavgift

Kr 2 200,- pr. år

Skansentunet vel er en liten velforening som arbeider for å ivareta fellesarealene mellom husene som veier, rundkjøringer, parkering og grøntarealer.
Medlemskapet er obligatorisk iht. vedtekter.
Kontaktperson er Bjørn Engh. Han opplyser om at de muligens vil øke kontigenten til 2 500 i 2025, avhengig av hva som blir bestemt på årsmøtet i starten av april.
Per nå er velkontigenten på 2 200,- og går i all vesentlig grad til snøbøyting men også ting som sneglebekjempelse, bortkjøring av hageavfall, fjerning av snø fra rundkjøringer om det blir mye snø en vinter, men også sosiale tiltak som dugnad og sommerfest..
Kontigent betales etterskuddvis.
Det er ikke planlagt noe kostbart vedlikehold i nærmeste fremtid.
Vedtekter for velet er vedlagt salgsoppgaven.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr xx,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Viken fiber Altibox kr 1 289,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 147 198,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 588 790,- pr. 2023
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.

Forsikring

Fremtind
Polisenr: 21473076

TV/Internett/Bredbånd

Viken fiber Altibox

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 377 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt 377,60 m2. Meget pent opparbeidet hage og uteplasser som er meget solrikt og skjermet for innsyn. Etablert terrasser på flere sider slik at man kan følge solen hele dagen. Store, fine hekker rundt eiendommen gir en meget privat følelse selv om man er midt i boligfeltet. Det er også etablert en sykkelbod og en lekestue på eiendommen.

Deler av eiendommens hekk står på vellets tomt. Vellet er fornøyd med dette og har ingen innsigelser - evnt spørsmål kan stilles til Bjørn Engh.

Adkomst

Enkel adkomst fra offentlig vei. Se kartskisse for nærmere beskrivelse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på visningsdagen.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i hyggelig villabebyggelse i Skansen på Tranby i Lier kommune. Skansen ligger som en skjermet og trafikkstille gate innenfor Ringveien. Skansen har ingen gjennomgangstrafikk annet enn til boligene med tilhørende adresse. Fantastisk solrikt beliggende med skogen tett på. Flotte turstier og dagsturmål, samt oppkjørte skiløyper rett utenfor døren gjør dette til et meget populært boligområde. Flere gode barnehager og Hennummarka barneskole. Trygg og sikker skolevei både til barneskole og ungdomsskole. Sykkel og gangsti fra døren og helt frem til skolegården. Området er perfekt for barnefamilier da det er mange andre barn å leke med i de tilliggende gatene i området. Interne stier innenfor Ringveien gjør det enkelt for barna og flytte seg fra hus til hus. Foreldre trenger ikke bekymre seg for farlig trafikk. Innenfor Skansen er det også et hyggelig friområde til fri benyttelse.

Liertoppen kjøpesenter ligger noen få minutter unna. Her finner du det aller meste du måtte trenge av dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol, treningssenter med mer. Nordens største ladestasjon for Tesla er nylig etablert på Liertoppen. I tillegg finner du butikker som Bauhaus, Fliskompaniet og Montér for å nevne noe. I tillegg til Liertoppen med Meny og KIWI, kan du handle på Coop Xtra på Tranby Torg. Circle K har også stasjon på Tranby. Her vil du ikke savne noen ting. God bussforbindelse til Drammen, Asker og Oslo med ekspressbuss nr. 169

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består av boligblokker, enebolig og andre småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Kort vei til bussholdeplassen med kommunikasjon til Oslo, Asker, Drammen og Lierbyen. Lett adkomst til E-18 mot Drammen, Asker og Oslo. For rutetider se www.brakar.no. 12 minutters kjøring til Asker og Drammen. 35 minutters kjøring til Oslo.

Skoler og barnehager

Nærmeste barnehager er Hennummarka barnehage, Gunnersbråten barnehage og Akebakken barnehage som alle ligger innenfor gangavstand.
Hennummarka barneskole.
Tranby ungdomsskole.

Kort vei til Asker videregående skole og Lier videregående skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 07.11.1988.

Det foreligger tegninger datert 06.04.1988 og disse samsvarer med dagens planløsning foruten følgende:
Det er satt inn et nytt vindu i det tidligere kontoret i 2. etasje i forbindelse med omsøking av rommet til varig opphold (soverom). Svar fra kommunen avventes fortsatt.
Kjøper overtar risikoen for eventuelt utfall av søknaden.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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 privat vei som eies av beboere gjennom realsameie. Det er etablert velforening som står for brøyting osv.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område under reguleringsplan for Tranby III felt Felt K1D-K1E datert 01.02.1979.

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

Konsesjon

Det hviler ikke konsesjonsplikt, boplikt, driveplikt eller odelsrett på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3312/145/272:
03.07.1987 - Dokumentnr: 405251 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3312 Gnr:145 Bnr:260

01.01.2020 - Dokumentnr: 1783385 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0626 Gnr:145 Bnr:272

01.01.2024 - Dokumentnr: 460464 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3049 Gnr:145 Bnr:272

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.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til 60 000,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 8 700,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 250,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 150 900,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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. 3 500,-

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 21. mars 2025

Megler

Johanna Finnby, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 46843696

Meglerforetaket

Nordvik Drammen
Nedre Torggate 8
3015 DRAMMEN
Juridisk navn: Drammen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921442564

Vedlegg

Skansen 21

Skansen 21

Nabolaget Svenskerud/Nygårdskogen - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hennummarka skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	17 min 1.2 km
Hallingstad skole (1-7 kl.) 200 elever, 12 klasser	5 min 2.4 km
Tranby skole (8-10 kl.) 319 elever, 28 klasser	5 min 2.4 km
Lier videregående skole 550 elever	14 min 13.6 km
St. Hallvard videregående skol... 750 elever, 26 klasser	16 min 14.3 km

Offentlig transport

Svenskerud Linje 71, 72	4 min 0.3 km
Lier stasjon Linje L1, R13	12 min 8.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 6 min

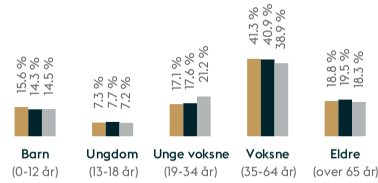
Barnehager

Gunnersbråtan barnehage (1-5 å... 55 barn	11 min 0.9 km
Hennummarka barnehage (1-5 år) 58 barn	15 min 1.1 km
Akebakken barnehage (1-5 år) 60 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Ringveien Tranby	8 min
Coop Extra Tranby	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Svenskerud/Nygårdskogen	848	341
Tranby	5 776	2 516
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Larsehagan ballplass	6 min
Svenskerud ballplass	7 min
Feel24 Tranby (høst 2024)	19 min
Actic Liertoppen	6 min

«Hyggelige folk, trivelig arkitektur på boliger, bra infrastruktur, nærhet til skog og mark.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået

Lite støynivå 93/100

Trafikk

Lite trafikk 93/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Skansen 21, 3409 TRANBY
LIER kommune
gnr. 145, bnr. 272

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 24.01.2025 Rapportdato: 20.03.2025 Oppdragsnr.: 22134-1153 Referansenummer: LD1104

Autorisert foretak: N Takst og Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Emil Nguyen Vår ref:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

N Takst og Eiendom AS

N Takst og Eiendom, en del av N Gruppen Holding AS, har mange års erfaring i eiendomsbransjen. Vi er dedikert til å tilby høykvalitets tjenester og utmerket kundeservice. Vårt team håndterer både små og store prosjekter med fokus på nøyaktighet og pålitelighet. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre- og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken og Hurum, Sande og Asker.

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Skansen 21, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 272
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om føren 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert 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 av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Grunnmur: Betong.
Yttervegger: Utvendig kledning med stående kledning.
Etasjeskille: trebjelkelag.
Tak: Saltak tekket med takstein.

Oppvarming:
- Peisovn i stue.
- Elektrisk gulvvarme i hele 1. etasje (utenom kjølerom) samt bad i 2. etasje.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongstein.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Boligen er bygget med yttervegger av bindingsverk over grunnmuren med stående kledning.

Taket er en saltakkonstruksjon, hvor to like sider faller mot langsidene og møtes i et møne.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår, samt ett vindu fra 2025 i soverom i 2. etasje.

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør med smartlås, samt to terrassedører.

Boligen har en balkong på ca. 3 m² med adkomst fra stuen i 2. etasje. I tillegg er det to terrasser på henholdsvis ca. 15 m² og 17 m², begge med adkomst fra stuen.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Flis på bad og entré.
- Teppe på soverom i 1. etasje og soverom 2. etasje.
- Laminatgulv i øvrige rom.

Vegger:
- Flis på bad.
- Malte plater i soverom/kjøkken.
- Trepanel i øvrige rom.

Himling:
- Malte gipsplater på bad 1. etasje.
- MDF-plater i soverom/kjøkken.
- Trepanel i øvrige rom i 1. og 2. etasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen er utstyrt med en peisovn.

Boligen har en malt tretrapp med laminat på trinn.

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje:
Veggene er flislagte, og himlingen består av trepanel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Slukene er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte med automatisk fuktsensor.

Det er boret hull i veggen i trappegang som grenser til badet.

Bad 1. etasje:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte gipsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Servant med innredning.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaske og tørke maskin.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte med automatisk fuktsensor.

KJØKKEN Gå til side

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Benkeplate av heltre.

Integrert utstyr:
- Oppvaskmaskin.
- Stekeovn.
- Platetopp.

Hvitvarer:
- Kjøleskap.
- Fryseskap.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert som et kobber og rør-i-rør-system, med to fordelerskap plassert på badet i 1.etasje.

Avløpsrørene er av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad og veggventil i øvrige rom.

Skansen 21, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 272
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Oso varmtvannstank på ca. 150 liter og plassert på bad i 2. etasje.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i entréen.

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.

Boligen har et dreneringssystem med steiner øverst og finere grus nederst.

Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.

Boligen ligger på et flatt terreng.

Stikkledninger i plast/PP/PEL for vann og avløp. Ref. alder/byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

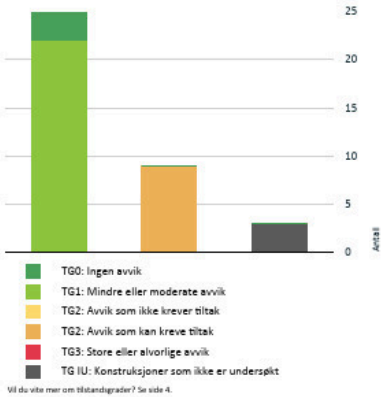
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Det er satt inn et nytt vindu i det tidligere kontoret i 2. etasje i forbindelse med omsøking av rommet til varig opphold (soverom). Svar fra kommunen avventes fortsatt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet på grunnlag av observasjoner og undersøkelser utført på befaringsdagen. Det understrekes at rapportens vurderinger kun omfatter de forhold som ble registrert på denne dagen. Skader, avvik eller andre endringer som måtte oppstå etter befaringsdagen, faller derfor utenfor rapportens omfang og ansvarsområde.

Videre tas det forbehold om at både selger og kjøper leser rapporten grundig og setter seg inn i rapportens innhold og forbehold. Rapportens hensikt er å gi et øyeblikksbilde av boligens tilstand på befaringsdagen, og det kan forekomme avvik eller utvikling i tilstanden etter dette tidspunktet. Enhver videre utvikling av skader eller avvik vil ikke dekkes av denne rapporten.

Inspeksjonen er utført vinterstid, noe som medfører begrensninger i vurderingen av enkelte bygningsdeler og utomhusområder.
Snø, is og frost kan hindre fullstendig inspeksjon av blant annet:

- Taktekking og takrenner.
- Drenering og grunnmursforhold.
- Utendørs overflater, som terrasse, platting og fasade.
- Tomtens helning og overflatevannshåndtering.

Det presiseres at mange av rapportens vurderinger er basert på visuelle inspeksjoner utført på befaringsdagen. En fullstendig vurdering av fuktproblematikk, inkludert forhold knyttet til bad, drenering, terreng og kjeller, krever mer omfattende undersøkelser. Dette kan innebære kamerainspeksjon av underjordiske rør eller utvendig graving for nærmere inspeksjon. Eventuelle skjulte fuktproblemer, eller forhold som krever destruktive inngrep for å avdekkes, kan derfor ikke utelukkes basert på denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

Skansen 21, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 272
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1988

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein. Grunnet snødekke på befaringsdagen ble taket ikke inspisert visuelt.
Vurderingen er basert på takets alder, og det foreligger ingen opplysninger om skader eller mangler.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Renner og nedløp fremstår i normal stand, noe vedlikehold/rengjøring må påregnes.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

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

TG 2 er settes fordi halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er nådd, i tillegg til at det mangler snøfangere.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er bygget med yttervegger av bindingsverk over grunnmuren med stående kledning.
En visuell inspeksjon ble utført fra bakkenivå, med stikkprøver fra tilfeldig utvalgte områder.
Ingen tegn til sopp eller råteskader ble oppdaget på fasadene under inspeksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er lite/begrenset lufting under kledningen.
Det er registrert værslitte vindski på boligen samt veddklening på en fasade av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 2 settes fordi det er lite eller begrenset lufting under kledningen, noe som kan redusere levetiden på treverket og øke risikoen for fukt- og råteskader over tid. Tilstrekkelig lufting er viktig for å sikre uttørking av eventuell fukt som kan trenge inn bak kledningen.

I tillegg er det registrert værslitte vindski og panelbord. Eksponering for vær og vind kan føre til sprekkdannelser, oppsprekking av maling/behandling og svekket beskyttelse mot fuktinntrenging. Selv om det per nå ikke er kritisk skade, kan det være behov for vedlikehold eller utskifting av enkelte panelbord på sikt.

Skansen 21, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 272
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er en saltakkonstruksjon, hvor to like sider faller mot langsidene og møtes i et møne.
Det er ingen inspeksjonsmulighet for kryploft og kun alder er tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det var ingen inspeksjonsmuligheter for underliggende tak. Gitt byggets alder bør det påregnes noe vedlikehold i de kommende årene.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår, samt ett vindu fra 2025 i soverom i 2. etasje.
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år.
Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengslede er 2-8 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er satt fordi mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp.
Det er ingen tegn til skader eller avvik ved befaringen, men alderen på vinduene tilsier at det kan bli behov for vedlikehold i løpet av de neste årene.

TG 1 Dører

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør med smartlås, samt to terrassedører.

Normal tid for kontroll og justering av tredører 2-8 år.
Normal tid for utskifting av tredører og aluminiumsdører 20-40 år.

Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert noen tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm, eller ytre tetting.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en balkong på ca. 3 m² med adkomst fra stuen i 2. etasje.
I tillegg er det to terrasser på henholdsvis ca. 15 m² og 17 m², begge med adkomst fra stuen.

Tilstandsrapport

Terrassene og balkongen var snødekt på befaringsdagen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene.
Det er imidlertid ikke opplyst om skader eller avvik utover normal slitasje.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er registrert en rekkverkshøyde på 0,91m.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

TG 2 settes på grunn av lav rekkverkhøyde og begrensede inspeksjonsmuligheter.
Selv om gjeldende rekkverk kan være lovlig i henhold til tidligere forskrifter, anbefales det å oppgradere til dagens standard på 1,0 meter.
Dette vil bedre sikkerheten og redusere fallrisikoen, spesielt for barn og eldre som bruker balkongen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
- Flis på bad og entré.
- Teppe på soverom i 1. etasje og soverom 2. etasje.
- Laminatgulv i øvrige rom.

Vegger:
- Flis på bad.
- Malte plater i soverom/kjøkken.
- Trepanel i øvrige rom.

Himling:
- Malte gipsplater på bad 1. etasje.
- MDF-plater i soverom/kjøkken.
- Trepanel i øvrige rom i 1. og 2. etasje.

Overflatene er i normal stand i forhold til hva man kan forvente basert på alder.
Mindre bruksmerker og slitasje på overflater må påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble ikke påvist unormal svikt, og mindre skjevheter anses som normale.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.
Det ble ikke registrert noen retningsavvik som overstiger disse kravene.

TG 2 Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
I henhold til http://geo.ngu.no/kart/radon/ befinner boligen seg i et område hvor radonforekomsten er klassifisert som "høy" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes hvis mulig, ellers bør radonmålinger gjennomføres.
Det tas forbehold om at dersom radonverdier overstiger den tiltaks grensen på 100 Bq/m³, må tiltak iverksettes.

Skansen 21, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 272
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med en peisovn.
Det er tilfredsstillende avstand til brennbart materiale.
Ved visuell kontroll av de synlige delene av pipen og ovnen ble det ikke avdekket sprekker eller skader.
Det er ikke opplyst om fyringsforbud eller andre anmerkninger på anlegget.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp med laminat på trinn.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er registrert åpninger i rekkverk over 10cm.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Selv om det ikke er krav om håndløpere på begge sider av trappen, anbefales det for å redusere risikoen for ulykker og skader, spesielt for barn og eldre.
Trappen er ellers i normal stand basert på alderen.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.
For øvrig er dørene i normal stand uten andre avvik i forhold til hva som kan forventes basert på alderen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen består av trepanel.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det registreres >25mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

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

Det er registrert bom under flis i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport

TG 2 settes da bom under flis kan føre til at flisene løsner og muliggjøre fuktinntrengning, som kan skade underlaget.
Tiltak bør vurderes, inkludert å fjerne og erstatte de løse flisene samt kontrollere underlaget for fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

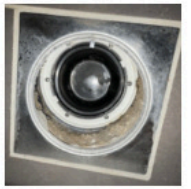
Slukene er av type plast.

Levetid for membran: 25 år.
Gjenværende levetid: 16 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt servant.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.

Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk styrt vifte med automatisk fuktsensor.
Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i veggen i trappegang som grenser til badet.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.
Fuktmålinger er også utført på gulvflisene og i områdets fuktsoner, uten funn av fukt.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Skansen 21, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 272
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Dokumentasjon: Sluttrapport i boligmappa.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte gipsplater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det registreres >25mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type plast.

Levetid for membran: 25 år.
Gjenværende levetid: 23 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Servant med innredning.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaske og tørke maskin.

Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk styrt vifte med automatisk fuktsensor.

Tilstandsrapport

Ventilasjonen er tilfredsstillende i henhold til kravene på oppføringstidspunktet.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført, da badet er under fem år gammel, har dokumentert utførelse, og garanti fra BOVG foreligger.

Fuktsøk ble gjennomført på overflater, og målinger med Protimeter MMS viste ingen tegn til fukt.
Fuktmålinger på gulvfliser og i fuktutsatte soner viste heller ingen unormale fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Benkeplate av heltre.

Integrert utstyr:
- Oppvaskmaskin.
- Stekeovn.
- Platetopp.

Hvitevarer:
- Kjøleskap.
- Fryseskap.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.
Det er ikke påvist fukt eller skader i utsatte områder.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.

Skansen 21, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 272
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrørene er installert som et kobber og rør-i-rør-system, med to fordelerskap plassert på badet i 1.etasje.
Kobberrør i kjøkkenet og rør i rørene er fra 2016 og 2023 og har en lav alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.

I fordelerskapet er rørkursene tydelig merket med tall og en detaljert kursoversikt som angir lengde, leveringsområde, og systemleverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilfredsstillende.
Det er registrert ingen avvik på det sanitære anlegget





TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene er av plast.
De innvendige avløpsrørene har lav alder, noe som gir liten sannsynlighet for skader eller funksjonsfeil.
Det ble registrert normal avrenning fra tappesteder, og det var ingen synlige feil eller mangler ved inspeksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er elektrisk styrt vifte på bad og veggventil i øvrige rom.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Oso varmtvannstank på ca. 150 liter og plassert på bad i 2. etasje.
Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik på bereder.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i entréen.
I forbindelse med salget er det gjennomført en sluttkontroll av det elektriske anlegget. Det ble avdekket mindre avvik, som skal bli utbedret før salg.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på utførte arbeid fra FIVE Elektro AS
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, brønntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

TG 0 Branntekniske forhold

Skansen 21, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 272
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.
Ytterligere grunnundersøkelser er ikke foretatt, og det foreligger ingen dokumentasjon på grunnforhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Boligen har et dreneringssystem med steiner øverst og finere grus nederst.
Inspeksjonsmulighetene var begrenset på grunn av snødekke, og vurderingen er derfor basert primært på alder.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.
Ved visuell inspeksjon ble det ikke funnet horisontale, vertikale eller diagonale sprekker eller skader.
Grunnmuren fremstår som normalt vedlikeholdt, uten synlige tegn på skader eller behov for umiddelbare tiltak.
Mindre overflatiske riss/sprekker må påregnes.

TG IU Terrengforhold

Boligen ligger på et flatt terreng.
Det er ikke funnet noen eksponerte risikoscenarier for denne eiendommen ifølge Kartverket, NVE og NGI.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger i plast/PP/PEL for vann og avløp. Ref. alder/byggeår.
Tilstand på stikkledninger er utelukkende vurdert på grunnlag av alder basert på SINTEF Byggforsk, og en forventet brukstid på 50-60 år.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

TG 2 settes da mer enn halvparten av forventetbrukstid er passert på utvendige avløps- og vannledninger.

Skansen 21, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 272
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

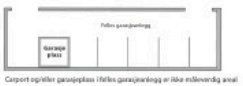
Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i fellesgarasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	54			54	3
1. Etasje	83	22		105	36
SUM	**137**	**22**			**39**
SUM BRA	**159**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang, Bad, Bod		
1. Etasje	Spisestue, Spisestue 2, Soverom, Bad, Gang, Kjøkken, Kjølerom	Garasje	

Kommentar

TBA:
- Inngangsparti på ca. 4 m²
- Terrasse på ca. 15 m²
- Terrasse/platting på ca. 17m²
- Balkong på ca. 3 m²

BRA-e:
- Garasje på ca. 22 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Det er satt inn et nytt vindu i det tidligere kontoret i 2. etasje i forbindelse med omsøking av rommet til varig opphold (soverom). Svar fra kommunen avventes fortsatt.

Skansen 21, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 272
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: 2023: Bad i 1. etasje er totalrenovert.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	127	10

Kommentar

Enebolig

S-rom:
- Bod i soverom på ca. 2 m²
- Kjølerom på ca. 3 m²
- Uinnredet rom "kontor" på ca. 5 m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.1.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Johannes Flem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	145	272		0	377.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skansen 21

Hjemmelshaver
Flem Beate Snaunes, Flem Johannes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rolig og barnevennlig beliggenhet på Tranby i Lier, med kort vei til skole, barnehager, idrettsanlegg og flotte turområder.
Eiendommen ligger på hjørnetomt med gode solforhold og noe utsikt. God bussforbindelse til Oslo, Asker, Lierbyen og Drammen, samt nærhet til Liertoppen kjøpesenter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligbebyggelse.

Om tomten

Selveier tomt 378 m²

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 550 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Boligmappa			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	20.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Skansen 21, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 272
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LD1104

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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
20. mar. 2025

Oppdragsnummer
10-0010/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skansen 21, 3409 TRANBY

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Beate Snaunes Flem, Johannes Flem

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. august 2012

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: 21473076
Forsikret i: DNB/Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2etg: totalrenovering, Comfort Lier, 2016 1etg: totalrenovering, BOVG, 2023

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2etg: totalrenovering, Comfort Lier, 2016 1etg: totalrenovering, BOVG, 2023

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2etg: totalrenovering, Comfort Lier, 2016 1etg: totalrenovering, BOVG, 2023

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Nytt dekke terrasse 2016 Lekestue 2013 Sykkelbod 2020

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2etg bad: totalrenovering, Comfort Lier, 2016 1etg bad: totalrenovering, BOVG, 2023
Kjøkken: ny kurs 25A, nye stikk, Five Elektro, 2018

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Utført 3.mars

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til fordelerskap i garasje, 2 ladere, Five Elektro, 2019

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2etg bad: totalrenovering, Comfort Lier, 2016 1etg bad: totalrenovering, BOVG, 2023

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?
Nei

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

Arbeid som er utført: Flyttet knevegg stue 2etg, inkl flytting av 2 stikkontakter (2021)

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?
Ja

Beskriv: 2 mindre avvik på elektrisk anlegg avdekket under elkontroll. Utbedring er bestilt og vil bli gjennomført før salg.

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.
Ja

Beskriv: Har hatt et par mus i garasjen, men ikke siden 2021

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?
Nei

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsoppgave, 2012

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?

Nei

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?

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er satt inn nytt godkjent rømningsvindu på tidligere bod/kontor. Det er sendt inn søknad om bruksendring til soverom.

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: 10-0010/25

SKANSENTUNET VEL caring neighbourhood

Org. Nr: 819 394 482

VEDTEKTER for Skansentunet Velforeningen

Vedtatt 03. september 1987
Revidert iht lov om Eierseksjone, revisjon av 01.07.2018
Revidert iht lov om Sameige, revisjon 03.04.2024
Vedtatt 16. april 2024

Kap. 0 - Gyldighet for vedtektene, avgrensninger.

Disse vedtekten er justert for tilpasninger til nyere bestemmelser i lovverket, og for eiers plikter i forhold for sine grenser til naboers tomt og til fellesarealer. Vedrørende fellesarealene faller disse under «Lov om sameige (Sameigelova)»; LOV-1965-06-18-6, og kommer inn under betegnelsen «realsameie», kfr sameigelova §1. Denne gjelder da eksplisitt for Skansentunet fellesareal gnr. 145 bnr. 260 i Lier. Forannevnte felleareal tilhører eller er overskjøtet eierne av gnr. 145 bnr. 263-279 med 1/17 part på hver og denne part er ikke omsettelig som selvstendig objekt/tomt iht Sameigelovens §10 2.ledd. Sameigeloven gjelder ikke for eierens bolig eller egen tomt. Sameigelovens bestemmelser gjelder ikke foran bestemmelser i Kjøpsavtale eller Skjøte for eiendommene, blant annet med henvisning til avhending og forkjøpsrett.

Bestemmelser gitt i Skjøte og Kjøpekontrakt mellom Drammensregionens Tomteselskap og kjøper gjøres gjeldende som i vedtektenes bestemmelser om fellesarealer som for sameierskapet (1/17 del) og vedlikehold til felles ledningsnett for strøm, tele, vann og avløp, også for de deler av ledningsnettet som ligger under husene. Videre for vedlikehold av støttemurer i tomtegrensene. Tilknytninger til hovedledninger til de enkelte hus for vann, avløp, tele m.v innenfor tomtegrenser er tomt/huseieransvar (typisk for vannledninger etter utvendig stoppekran, og for strøm, avløp, tele for avgreininger på hovedledning til husene).

Kap. 1 – Medlemskap og formål

§ 1 – Medlemskap

Velforeningen for Skansentunet består av følgende eiendommer:

Skansen 5A, 5B, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 23, 25, 27, 29, 31, 33 og 35 med tilhørende 1/17 dels parter i fellesarealet.

Medlemskapet knytter seg til eiendommen og er obligatorisk.

Den/de eiere som til enhver tid har tinglyst hjemmel til eiendommen er å anse som medlemmer av foreningen og er ansvarlig for de forpliktelser og kontingenter som på lovlig måte pålegges medlemmene. Forpliktelsene knyttet til hver eiendom utover kontingent kan ikke overstige 1/17 del tilsvarende brøk for fellesandel.

SKANSENTUNET VEL caring neighbourhood

Org. Nr: 819 394 482

§ 2 – Formål

Formålet med denne foreningen er å ha et fellesorgan til å ta seg av de forpliktelsene som påhviler de ovennevnte eiendommene for drift og vedlikehold av fellesanlegg i henhold til pkt 16, jfr pkt 17 i kjøpekontrakt for eiendommene. Disse anlegg består av felles hovedledninger for vann og avløp, friareal, felles vei- og parkeringsareal samt antenneanlegg.

Foreningen kan videre ta opp saker av felles interesse for eiendommene.

§ 3. Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon. Distribusjon

Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig fra Norge.

Krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

Skansentunet Velforening ved styret kan etablere en nettbasert arkivløsning for sameiets dokumenter. Denne løsningen skal være åpen for kataloger som skal være felles. Styret kan ha tilgangsbegrensede kataloger for dokumenter, for eksempel rettslige dokumenter, saker i arbeid, og lignende. Styret bestemmer hvilke dokumenter som skal legges i felles arkiv.

Styret eller utgåtte medlemmer har til enhver tid taushetsplikt for dokumenter i lukket mappe. Ved uenighet om frigivelse av dokumenter skal dette avgjøres av flertallsvedtak i styret.

Ferdig behandlete saker skal legges i felles åpent arkiv. Styret plikter å vedlikeholde elektronisk arkivsted og avgående styreformann har ansvar for å overføre og bruksrettigheten til nytt styre og tilsvarende avslutte denne for utgående styremedlemmer.

Styret har adgang til å distribuere dokumenter til medlemmene elektronisk iht fordelingsadresser som medlemmene har oppgitt som gyldig elektronisk adresse.

Kap. 2 – Vedlikehold av eiendom og fellesarealer

§ 4 Tomtegrenser

Eierne skal vedlikeholde sin del av tomt som grenser til naboer og fellesarealer slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige sameierne slipper ulemper. Vedlikeholdet omfatter murer, hekker, trær og liknende i grenser til nabotomt og til fellesarealer, slik at det ikke oppstår skader eller fare for ferdsel innenfor tomten til fellesskapet.

§ 5 - Parkering i fellesarealet

Gjester skal henvises til å parkere på det felles parkeringsarealet ved innkjøring til tunene. Dette gjelder og kortere stopp, unntatt av- og påstigning. Parkering av beboeres kjøretøy ved egen bolig skal kun skje i den grad parkeringen i sin helhet kan gjøres på egen tomt. Styret kan gjøre unntak for

dette der tomtegrenser gjør dette vanskelig, men kun der dette er mulig uten at dette er i strid med bestemmelser angitt her.
Det skal i enhver henseende ikke gjøres parkering som kan hindre fri ferdsel for utrykningskjøretøyer og kjøretøy for felles avfalls henting og annen transport for fellesskapet som snømåking o.l. eller for inn og utkjøring fra garasje eller biloppstilling til og fra boligene.

Felles parkeringsarealet skal ikke benyttes som permanent parkering for kjøretøy tilhørende boligene som det ikke er plass til innenfor egen tomtegrense. Unntak fra dette skal behandles av styret, som kan gi adgang til dette for avtalte tidsrom.

Regelen om 1/17 del av fellesarealet gjøres ikke gjeldende for parkeringen i forståelsen «rett til» 1/17 del av parkeringsarealet. Parkeringen er definert som gjesteparkering uten andelsbegrensning.

5.1 Lading

Det skal ikke anlegges ladepunkter for el.bil lading i fellesarealer. Eierne vil fritt kunne etablere ladepunkt innenfor egen tomt, på egne målere. Alle kostnader knytte til dette dekkes av respektive eiere.

§ 6 Tiltak for sameiere med nedsatt funksjonsevne

En sameier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

§ 7 – Adgang til gangstier mellom tomter.

Tomtegrenser for eiendommene innenfor Skansentunet er lagt slik at det vises gangstier mellom eiendommer. I vedtak i velforeningens årsmøte 1989 er det gitt adgang til bruksrett for disse gangarealene for de tilstøtende tomtene. Her presiseres det at «bruksrett» gir ikke eiendomsrett til arealene og gangstier inngår følgelig ikke i den omsettelige delen av eiendommene. Den bruksretten er markert ved naturlige avgrensinger slik situasjonen var ved tidspunktet for denne vedtektsendringen. Den her angitte bruksretten skal ikke hindre full adgang og trygg tilgjengelighet på de markerte gangstiene for beboerne i Skansentunet.

Denne bestemmelsen er etablert som hevd etter gyldighet i mer enn 20 år iht Eiendomslov og gjeldende fra 2009 som endelig bruksrett. Arealene er fortsatt del av felles areal i hht presisering ved årsmøte i 2019.

Kap. 3 – Organisering

§ 8 - Årsmøte

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen sameiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

SKANSENTUNET VEL caring neighbourhood

Org. Nr: 819 394 482

Gyldige årsmøtevedtak for fellesarealene skal iverksettes av styret og med virkning for foreningens medlemmer og/eller de det aktuelle vedtaket berører.

Dersom tvister ift dette oppstår skal dette meldes til og behandles i styret og søkes løst mellom partene i samråd med styret. Alle saker skal behandles i forhold til bestemmelser i disse vedtektene, og i henhold til anvisninger i tidligere saksbehandling fra Lier kommune for saker som er behandlet i Skansentunet Velforeningen. Det vises her også til Sameigelovens §6

8.1.Stemmerett
Årsmøtet er foreningens øverste myndighet. På årsmøtet har hver eiendom 1 stemme. Stemmerett har den som er tilskjøtet eiendommen. Et medlem kan avgi stemme også for et annet medlem mot å fremlegge fullmakt. Årsmøtet v/styret kan godkjenne andre stemmegivere dersom det foreligger fullmakt fra eier, eller styret kan godkjenne den som representerer stemmerettshaver. Dette skal anføres i referat fra årsmøtet. Myndige medlem av husstanden har rett til å møte og kan uttale seg, men ikke stemmerett, med mindre fullmakt er gitt og godkjent.

Ingen kan avgi mer enn to stemmer, dvs egen stemme og en fullmaktsstemme. Bare myndige personer kan møte og avgi stemme.

8.2 Inhabilitet.

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående.
b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet.
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 9 – Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte bør holdes innen 30. april hvert år, eller senest innen utgangen av juni. Årsmøtet innkalles med minst 8 og høyst 20 tjue dagers varsel. Styrets leder skal sende forhåndsvarsel om tidspunktet for årsmøtet, senest 6 uker før møtet skal avholdes med varsel om at forslag som medlemmet(-ene) ønsker behandlet på årsmøtet må meldes skriftlig til styret inne 20 dager før møtedato. Så vidt mulig skal styret behandle innkomne forslag og avgi sin innstilling til forslaget (-ne) før innkallingen til årsmøte med saksliste sendes ut. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsmøtet ledes av styrets leder.

På ordinært årsmøte skal behandles følgende saker:

1. Godkjenning av innkallingen
2. Valg av to medlemmer til å undertegne protokollen
3. Årsmelding fra styret
4. Regnskap med revisors beretning

5. Valg av:
    a) Leder med funksjonstid 2 år.
    b) Styremedlemmer med funksjonstid 2 år.
    c) Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret, men det bør minimum velges en person.
    d) 2 medlemmer til valgkomite for 1 år.
6. Budsjett for kommende driftsår, idet driftsåret løper fra 1. januar til 31. desember.
7. Fastsette kontingent for kommende år.

For øvrig skal ordinært årsmøte behandle de sakene som er nevnt i innkallingen.

Årsmøtet er vedtaksdyktig kun dersom alle huseierne er representert iht bestemmelsene her, kfr §8.1. her. Vedtak er gyldig med absolutt flertall dvs mer enn halvparten av stemmene.
Årsmøtet kan tillate representasjon via videolink dersom dette er tilgjengelig og da fullmakter ikke anses hensiktsmessig. Det tillates også skriftlig uttalelse om saker i innkallingen pr. e-post til styret dersom slik stemmeavgivning er bekreftet muntlig til styret av huseier.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

§ 10 – Ekstraordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styrets leder, tre av medlemmene, revisor eller minst 1/10 del av medlemmene krever det.
Innkallingen skjer med minst en ukes varsel. Styrets leder er ansvarlig for innkallingen.
På ekstraordinært årsmøte behandles bare saker som er nevnt i innkallingen.
For ekstraordinært årsmøte gjelder regler som fastlagt i §9 her.

§ 11 - Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 9 første ledd. Unntak fra dette er behandling av forslag der årsmøtet enstemmig godkjenner behandlingen og styret anser dette mulig uten saksforarbeider. Styret kan beslutte å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet dersom styret anser at forarbeider er nødvendig.

§ 12- Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle huseierne har rett til forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en andel har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer og revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder har og plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall. Dersom styreleder ikke kan delta skal styrets nestleder lede årsmøtet.

Huseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

SKANSENTUNET VEL caring neighbourhood

Org. Nr: 819 394 482

§ 13 – Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være huseier.

§ 14 – Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minimum tre medlemmer.

Styret skal bestå av minimum fire representanter fra eierne; dvs minimum tre medlemmer i tillegg til styreleder. Lederen velges av årsmøtet ved direkte valg. Styret skal om mulig ha representasjon fra øvre og nedre tun. Dersom dette viser seg vanskelig skal årsmøtet pålegge valgkomiteen å rette opp det ved neste årsmøte og protokollen skal vise dette.
Styret konstituerer seg selv med nestleder, kasserer og ett styremedlem. Dersom årsmøtet ikke velger et fjerde styremedlem skal være adgang for årsmøtet å velge ett varamedlem til styret. Varamedlem skal kun møte ved særskilt innkalling fra styret.

Mellom årsmøtene forestår styret den daglige driften og av felles arealene og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styremøte holdes så ofte lederen eller ett av styrets medlemmer finner behov for det, Innkallingen er lederen ansvarlig for. Innkallingen bør, såfremt ikke særskilte forhold tilsier det, innkalles med minimum én ukes varsel.

Det skal føres protokoll/referat fra alle styremøter.

Styret er beslutningsdyktig hvis to medlemmer (eller varamedlem ved fravær av flere enn ett styremedlem) i tillegg til leder er til stede.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen sameiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15 – Valgkomite

Valgkomiteen består av to medlemmer som utpekes på årsmøtet for etterfølgende periode. Valgkomiteens arbeid søkes fordelt suksessivt etter hus/tomt nr.

Valgkomiteen skal ved sin innstilling så langt mulig å se til at styret representerer øvre og nedre tun. Valgkomiteen skal i forhold til de som er på valg, innstille til leder og styremedlemmer.

Styret informerer valgkomiteen senest i januar hvem som er på valg. Valgkomiteen legger fram sitt forslag til valg som skal foretas av årsmøtet. Forslaget skal foreligge til styret minimum tre dager før årsmøtet.

SKANSENTUNET VEL caring neighbourhood

Org. Nr: 819 394 482

§ 16- Endringer av vedtektene

Disse vedtektene kan bare endres med tilslutning av 2/3 dels flertall av avgitte stemmer på ordinært årsmøte.

§ 17 – Oppløsning av foreningen

Velforeningen kan ikke oppløses så lenge eier- eller/og bruksfellesskap består for eiendommene i Skansentunet Velforeningen.

Lier kommune
Bygningssjefen
Avd. Bygningskontroll
3400 LIER

Ferdigattest
(Bygningslovens § 99.1.)

Arkiv nr. 511-145/272

Arbeidssted:
Eiendommens g.nr. 145 br.nr. 272 br.navn
Parsell av g.nr. br.nr. br.navn
Adresse: Skansen 21

Lier bygningsråds sak nr.
Bygningssjefens godkjennelse, skriv datert 12.03.87

Byggherre: Sigurd Tjelle

Byggemelder: NBBL Utbygging A/S

Ansvarshavende: Tore Chr. Røed, 3420 Lierskogen

Arbeidets art: Nybygg

Bygningens art: Bolig med garasje

Besiktigelse for ferdigattest foretatt den 23.09.88

Anmerkninger:
Ansvarshavendes bekreftelse på at mangler er utbedret av 1.11.88

Ovennevnte byggearbeid er utført. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Ferdigattesten tilstilles: Byggherre
Ansvarshavende

Lierbyen, den 7. november 1988

R. Rohde Hansen
avd.leder

Bård Strand
saksbehandler

Lier kommune
TEKNISK SEKTOR
Byggesaks- og kontr.avd.

Midlertidig brukstillatelse
(Bygningslovens § 99, jfr. 98.1)

Arkiv nr. 511-145/272

Arbeidssted:
Eiendommens g.nr. 145 br.nr. 272 br.navn
Parsell av g.nr. br.nr. br.navn
Adresse: Skansen 21

Lier bygningsråds sak nr.
Bygningssjefens godkjennelse, skriv datert 12.03.87

Byggherre: Sigurd Tjelle

Byggemelder: NBBL Utbygging A/S

Ansvarshavende: Tore Chr. Røed, 3420 Lierskogen

Arbeidets art: Nybygg

Bygningens art: Bolig med garasje

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

Under besiktigelse den 23.9.88 ble følgende mangler notert, disse må utføres/rettes og meldes for kontroll innen de satte frister før ferdigattest kan meddeles. I henhold til bygningslovens § 98 er ansvarshavende ansvarlig for utførelse/fullførelse av arbeidene.

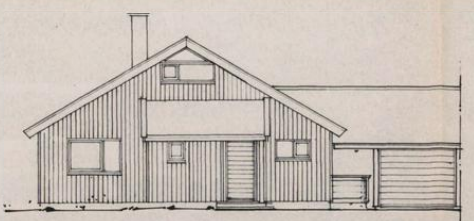
MANGLER/GJENSTÅENDE ARBEIDER:	FRIST:
1. Pusse pipebunn (1 løp)	1.11.88
2. Isolere kloakklufting	1.11.88
3. Skillevegg i garasje B 30	1.11.88
4. Røykvarslere monteres	straks
5. Husnummerskilt	straks

Lier, 27. sept. 1988.

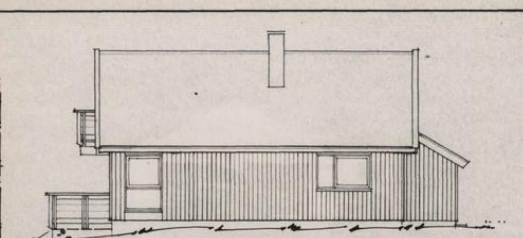
R. Rohde Hansen
avd.ing.

Bård Strand
saksbeh.

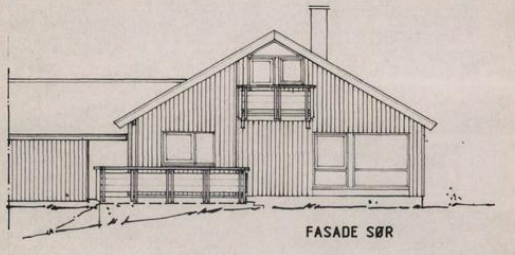
Brukstillatelsen sendes ansvarshavende og byggherre.



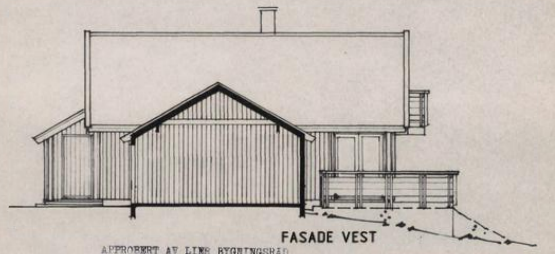
FASADE NORD



FASADE ØST



FASADE SØR



FASADE VEST

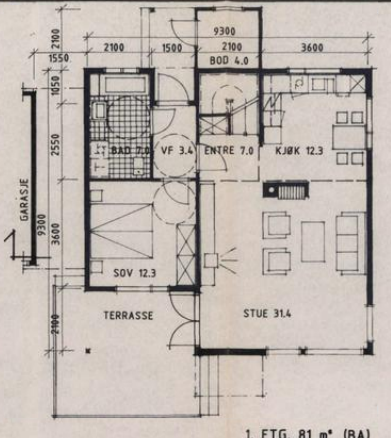
GODKJENT AV LINS BYGNINGSRÅD
PÅ BETINGELSER SOM ANFØRT I
SAK NR. 50/87 14/3-87

BYGNINGSSJEFEN I LIER
30.
ARKIV 511-145/

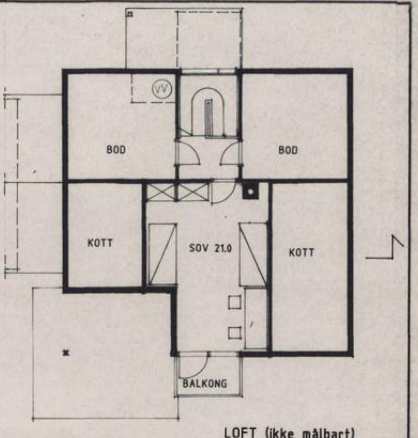
rev	endringer består i	dato	sign.
		prosjekt	8561
SKANSENTUNET DRAMMENREG. T.S. TRANBY K1 D-E			
HUSTYPE II A FASADER SKANSEN nr. 21		tegning	1.21.03
dato 01.06.86	sign. EL	mål 1:100	rev. 01.09.86

NBBL UTBYGGING

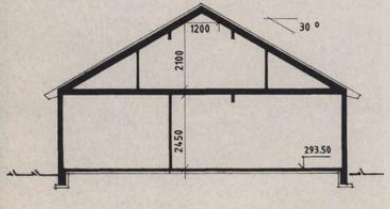
ARKITEKTKONTORET
TRONDHEIMSVEIEN 84-86, POSTBOKS 6517 RODELØKKA, 0501 OSLO 5. TLF. 02/35 75 20



1. ETG. 81 m² (BA)



LOFT (ikke målbart)



SNITT



HUSTYPE II A
1. etg.
2-3 roms
81 m² (BA)

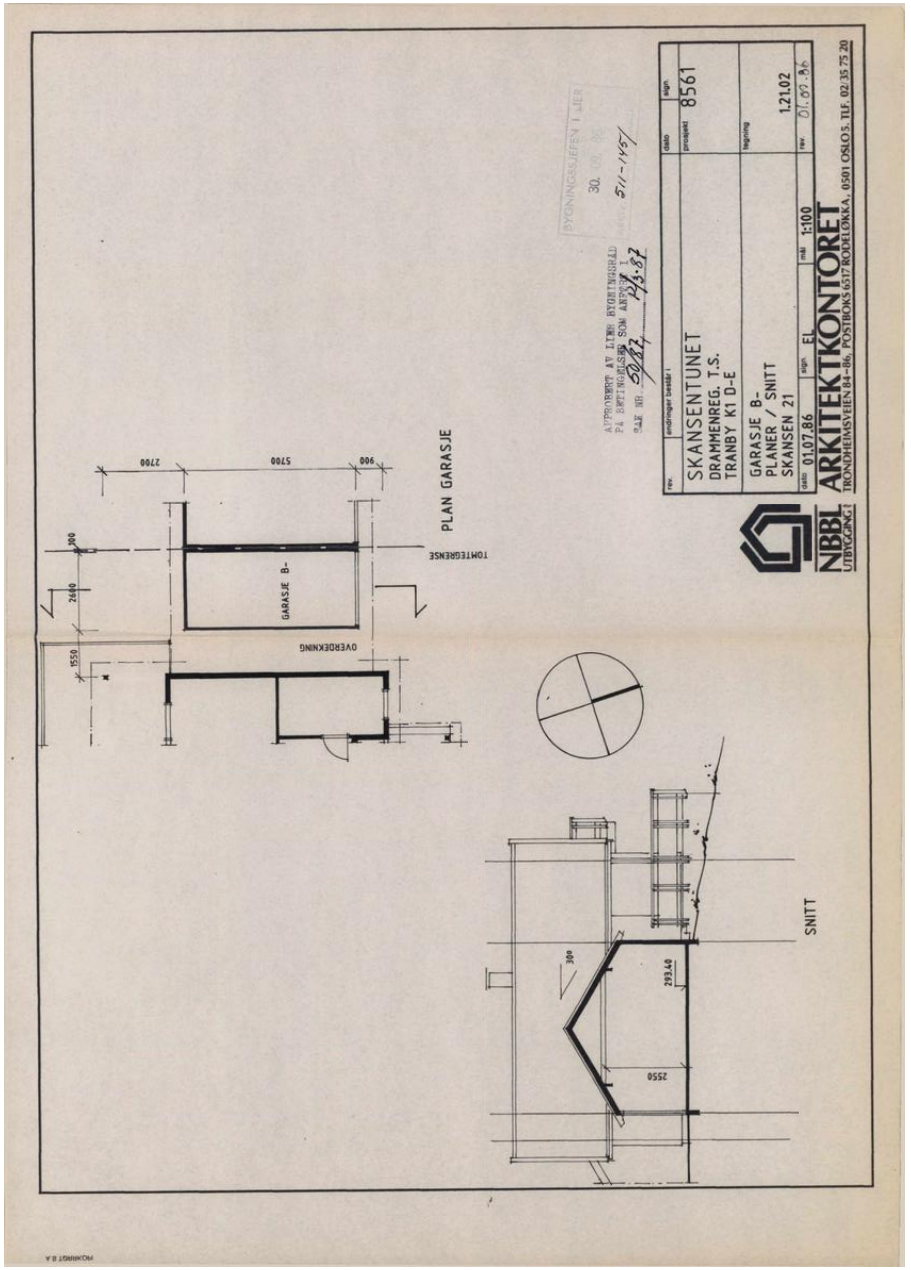
GODKJENT AV LINS BYGNINGSRÅD
PÅ BETINGELSER SOM ANFØRT I
SAK NR. 50/87 14/3-87

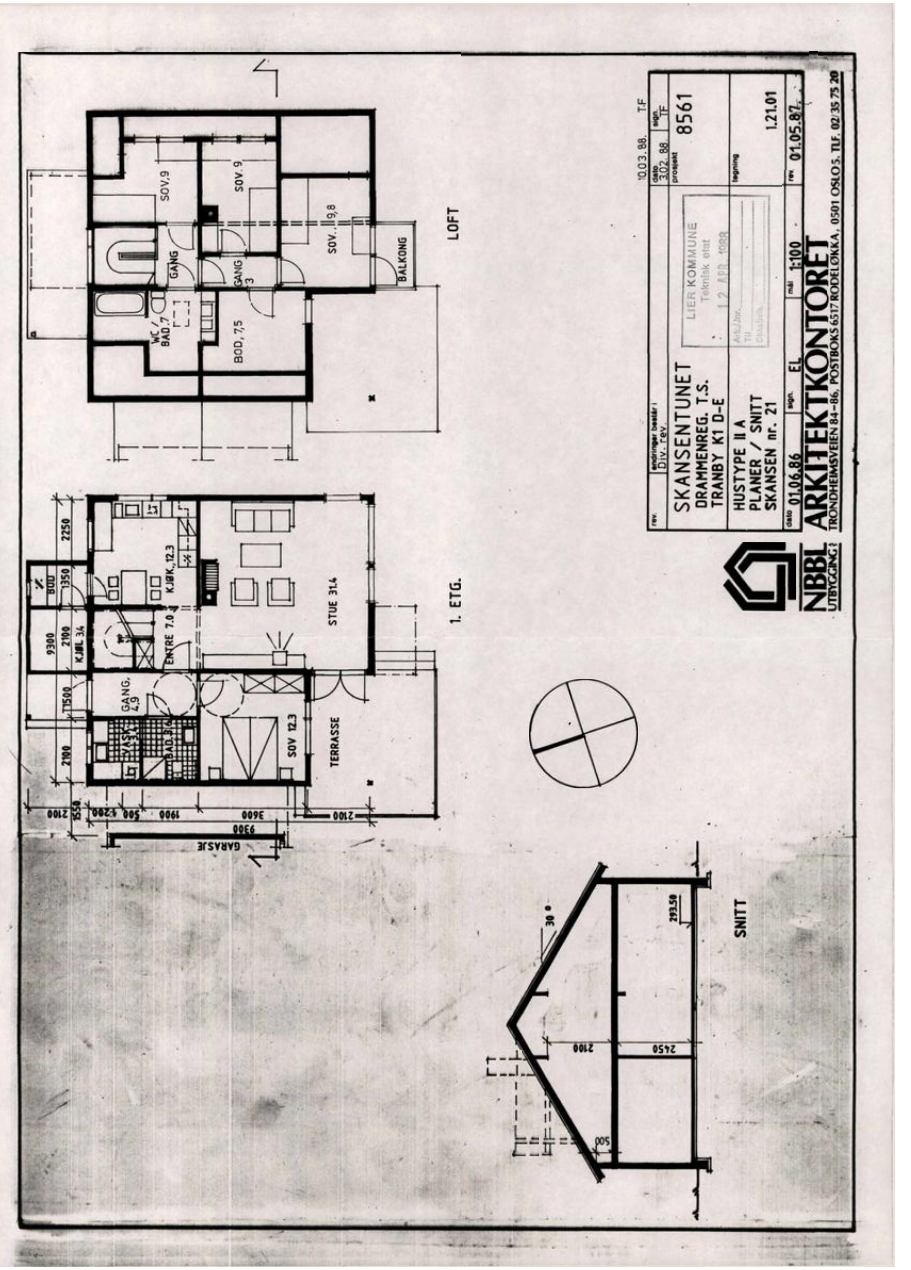
BYGNINGSSJEFEN I LIER
30.
ARKIV 511-145/

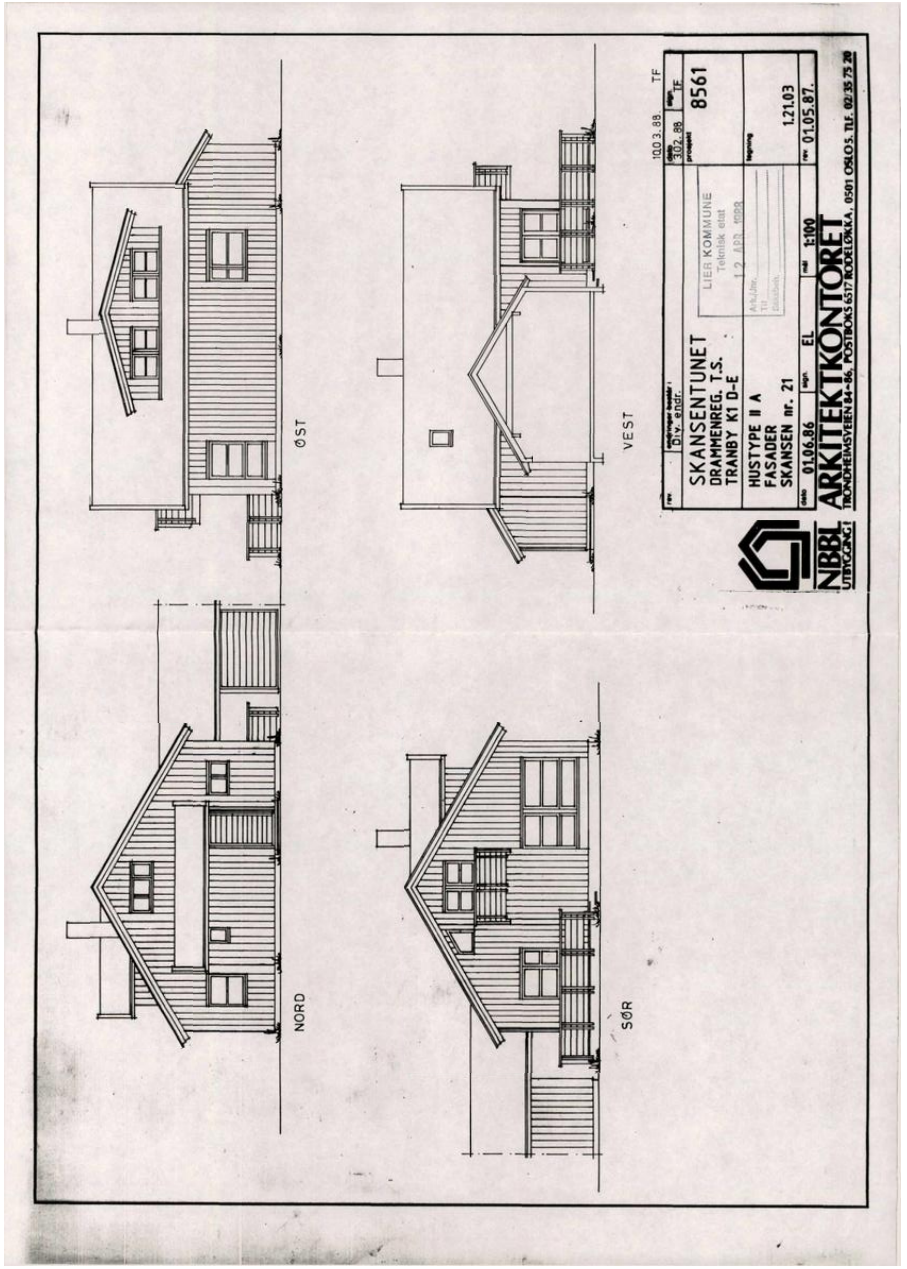
rev	endringer består i	dato	sign.
		prosjekt	8561
SKANSENTUNET DRAMMENREG. T.S. TRANBY K1 D-E			
HUSTYPE II A PLANER / SNITT SKANSEN nr. 21		tegning	1.21.01
dato 01.06.86	sign. EL	mål 1:100	rev. 01.09.86

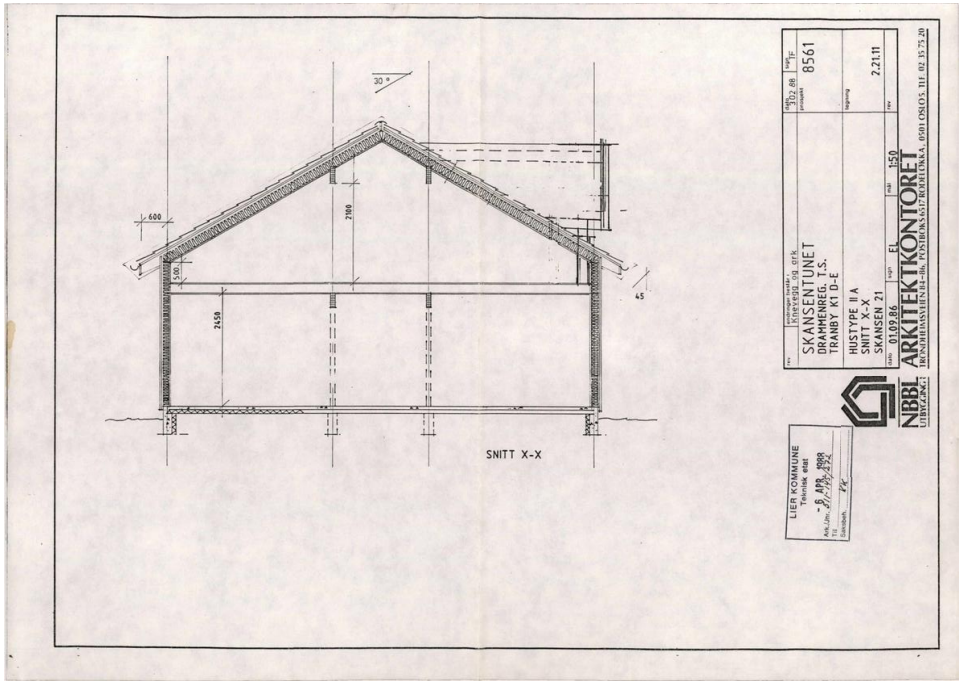
NBBL UTBYGGING

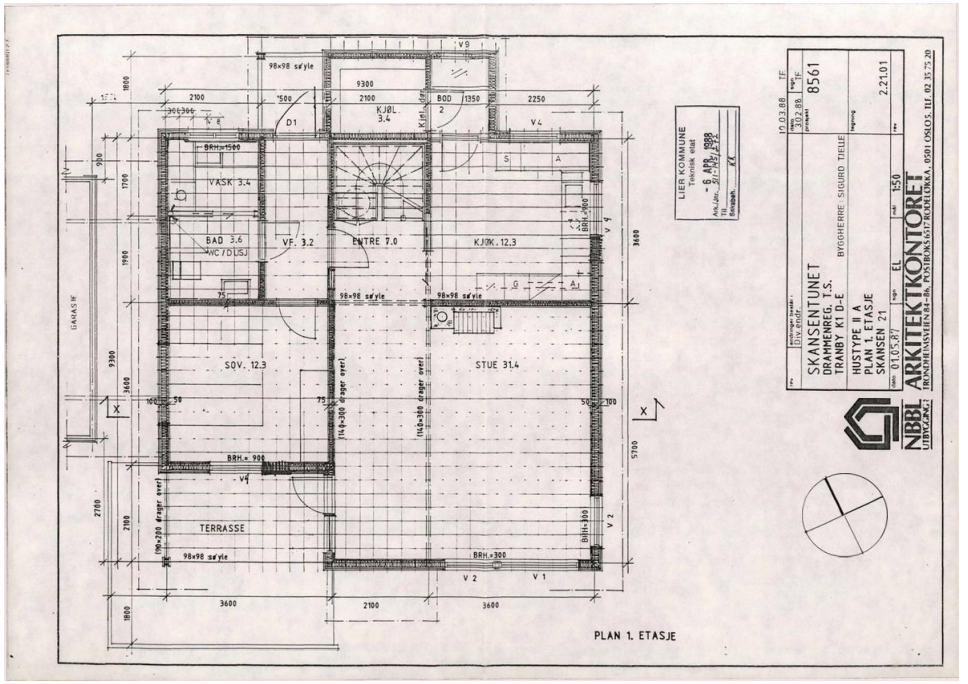
ARKITEKTKONTORET
TRONDHEIMSVEIEN 84-86, POSTBOKS 6517 RODELØKKA, 0501 OSLO 5. TLF. 02/35 75 20

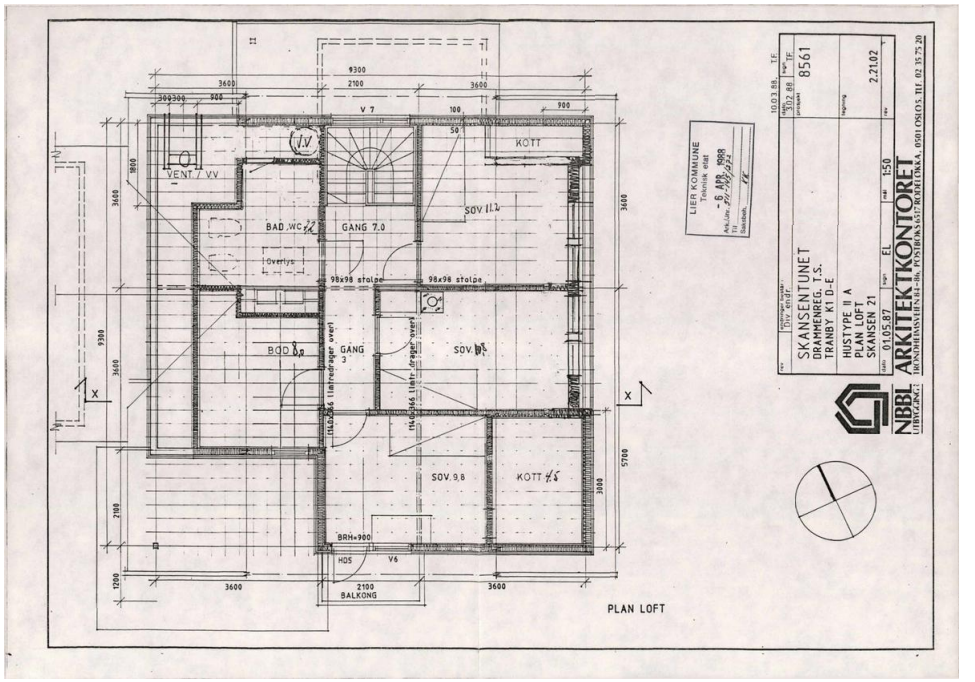

PLAN GARASJE
SNITT
GARASJE B-
OVERDEKNING
TOMTEGRENSE
SKANSENTUNET
DRAMMENREG. T.S.
TRANBY K1 D-E
GARASJE B-
PLANER / SNITT
SKANSEN 21
1.21.02
01.07.86
1:100
ARKITEKTKONTORET
TRONDHEIMSVEIEN 84-86, POSTBOKS 6517 RODELØKKA, 0501 OSLO 5, TLF. 02 35 75 20

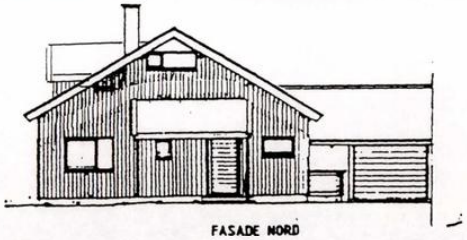

LOFT
1. ETG.
SNITT
GARASJE
STUE 31.4
SOV 12.3
SOV.9
SOV 9
SOV. 9.8
BALKONG
BOD. 7.5
GANG
ENTRE 7.0
KJØK. 12.3
TERRASSE
SKANSENTUNET
DRAMMENREG. T.S.
TRANBY K1 D-E
HUSTYPE II A
PLANER / SNITT
SKANSEN nr. 21
1.21.01
01.06.86
1:100
ARKITEKTKONTORET
TRONDHEIMSVEIEN 84-86, POSTBOKS 6517 RODELØKKA, 0501 OSLO 5, TLF. 02 35 75 20


ØST
NORD
VEST
SØR
SKANSENTUNET
DRAMMENREG. T.S.
TRANBY K1 D-E
HUSTYPE II A
FASADER
SKANSEN nr. 21
01.06.86
EL
1:100
1.21.03
01.05.87.
LIER KOMMUNE
Teknisk etat
NBBL
ARKITEKTKONTORET
TRONDHEIMSVEIEN 134-136, POSTBOKS 6517 RODELØKKA, 0501 OSLO 5. TLF. 02 35 75 20

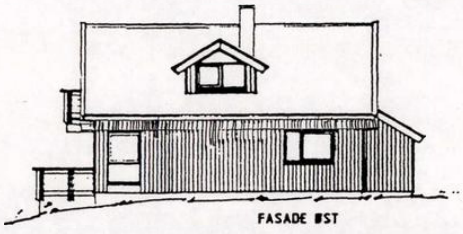

SNITT X-X
600
500
2450
2100
30°
45
SKANSENTUNET
DRAMMENREG. T.S.
TRANBY K1 D-E
8561
HUSTYPE II A
SNITT X-X
SKANSEN 21
01.09.86
EL
1:50
2.21.11
LIER KOMMUNE
Teknisk etat
NBBL
ARKITEKTKONTORET
TRONDHEIMSVEIEN 134-136, POSTBOKS 6517 RODELØKKA, 0501 OSLO 5. TLF. 02 35 75 20


PLAN 1. ETASJE
SKANSENTUNET
DRAMMENREG. T.S.
TRANBY KT D-E
HUSTYPE II A
PLAN 1. ETASJE
SKANSEN 21
8561
2.21.01
1:50
ARKITEKTKONTORET
LIER KOMMUNE
- 6 APR. 1988
VASK 3.4
BAD 3.6
WC / DUSJ
VF. 3.2
ENTRE 7.0
KJØK. 12.3
KJØL. 3.4
BOD 2
SOV. 12.3
STUE 31.4
TERRASSE
GARASJE

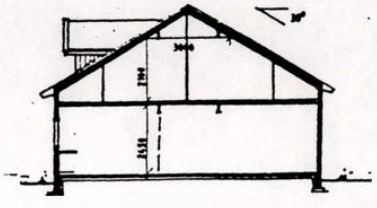

PLAN LOFT
SKANSENTUNET
DRAMMENREG. T.S.
TRANBY KT D-E
HUSTYPE II A
PLAN LOFT
SKANSEN 21
8561
2.21.02
1:50
ARKITEKTKONTORET
LIER KOMMUNE
- 6 APR. 1988
VENT. / VV
BAD. WC
GANG 7.0
SOV 11.2
KOTT
BOD 6.8
GANG 3
SOV. 9.5
SOV. 9.8
KOTT 4.8
overlys
BALKONG



FASADE NORD



FASADE ØST



SNITT

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:	**145**	Bruksnr.	**272**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Skansen 21, 3409 Tranby**						

0300 Grunnkart.



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

Sist lagret: 25.02.2025

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

FLEM JOHANNES
SKANSEN 21
3409 TRANBY

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2022/1832 Skansen 21-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 25.02.2022 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.

For feiervesenet: Emil Holthgaard

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:

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.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

FLEM BEATE SNAUNES
SKANSEN 21
3409 TRANBY

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2022/1832 Skansen 21-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 25.02.2022 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.

For feiervesenet: Emil Holthgaard

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:

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.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS
Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3312	Gnr: 145	Bnr: 272	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse: Skansen 21, 3409				
Referanse: 10-0010/25				
Avtalenummer: 1127430				
Dato: 21.02.2025				

Årsgebyr renovasjon: Kr 4930,00 ,-
Antall terminer: 2 (Privat)
Restanse renovasjon: Ingen åpne poster
Type renovasjonsordning: Standard renovasjon
Forfall neste faktura: Mars

Merk at det kan være overførte krav som er skyldig og ubetalt. Ta derfor kontakt med kemner, kommunekasserer eller skatteoppkrever i den aktuelle kommunen.

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

Telefon: 32 04 44 40
Telefax: 32 04 44 99
E-post: feierseksjonen@drbv.no
Hjemmeside: www.drbv.no

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Lier	145	272	0	0

Adresse:	Skansen 21, 3409 Tranby

	Ja	Nei
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	25.02.2022	
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.	X	
Er det foretatt feiing av skorsteiner?	X	
Hvis ja, dato for siste feiing utført:	17.08.2021	
Merknader til feiingen:	Lite sot	

	Ja	Nei
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Er det utført tjenester på eiendommen som ikke er utfakturert enda?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 20.02.2025

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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: 10-0010/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skansen 21 3409 TRANBY

Betegnelse: Gnr 145, bnr 272 (ideell andel 1/1) / Gnr 145, bnr 260 (ideell andel 1/17) 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