

Haugane 12A



Velkommen til

Haugane 12A



Salgsoppgaven produsert 14. august 2025

Tranby

Flott 4-roms endeleilighet i rolig gate uten gjennomgangstrafikk - Solrik terrasse og hage - Nytt bad i 2025 - Garasje

Prisantydning	4 390 000,-
Omkostninger	111 100,-
Totalpris	4 501 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 750,-
BRA-i	92 kvm
Totalt BRA	102 kvm
Soverom	2
Etasje	-1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1995

Megler	Younas Ahtsham Mohammed
Telefon	925 00 500
E-post	y.ahtsham@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Haugane 12A!

- Flott 4-roms selveierleilighet med familievennlig beliggenhet i stille gate uten gjennomgangstrafikk.

- Høydepunkter:
- 3 soverom
- God planløsning
- Nytt bad fra 2025
- Solrik terrasse og hage
- Halvpart av garasje medfølger
- Praktisk utvendig bod medfølger
- God beliggenhet med gangavstand til "alt"
- Kort vei til barnehager, skoler og idrettsanlegg
- Praktisk med kun 200 meter til bussholdeplass
- Enkel påkjøring til E-18 mot Drammen/Asker/Oslo
- Marka som nærmeste nabo med flotte helårs turmuligheter

Arealer og innhold

BRA-i:	92 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	102 kvm
TBA:	22 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 92 kvm. Entré/hall, stue, kjøkken, bad, 3 soverom, bod
BRA-e: 10 kvm. Utvendig bod tilknyttet boligen
Total BRA: 102 kvm.
TBA: 22 kvm.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme
























Shimmer & Shine
Shimmer & Shine
Sweet
SPARKLY











Informasjon

Haugane 12A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0265/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Haugane 12A, 3409 TRANBY
Gnr 145, bnr 569, snr 10 (ideell andel 1/1) / Gnr 145, bnr 523 (ideell andel 1/27) i Lier kommune

Selger
Tonje Melbye Slåen

Kjøpesum og omkostninger
4 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
109 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
111 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
123 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 501 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 513 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1995

Etasje
-1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 92 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 102 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 92 kvm. Entré/hall, stue, kjøkken, bad, 3 soverom, bod
BRA-e: 10 kvm. Utvendig bod tilknyttet boligen
Total BRA: 102 kvm.
TBA: 22 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod og terrasse med hage er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

U. Etasje: Entré/hall, stue, kjøkken, 3 soverom, bad og innvendig bod.

Adkomst til flott terrasse på 22m2 fra stuen, samt hage.
Medfølger utvendig bod i tilknytning til boligen.
Leiligheten har én garasje samt én utvendig biloppstillingsplass foran garasje.

Standard

Entré/hall: Flislagte entré med behagelige varmekabler i gulv. Det er god plass til garderobeskap for oppbevaring av yttertøy. Praktisk med tilknytning til bod for ytterligere oppbevaringsmuligheter.

Stue: Lys og fin stue med gode møbleringsmuligheter. Stuen er oppgradert med nytt gulv og malte overflater. Stuen gir enkelt plass for sofagruppe med tilhørende tv-møblement, samt spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet. Det er montert peis i stuen. Videre er det adkomst til flotte og solrike uteområder fra stuen.

Kjøkken: Romslig kjøkken hvor innredningen har sorte profilerte fronter og laminert benkeplate med utslagsvask. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr/platetopp (kun noen hvitevarer som medfølger salget). Det er flislagt mellom over- og underskap. Det er plass for hyggelig frokostbord på kjøkkenet.

Bad: Lekkert og delikat bad som er renovert i 2025. Badet har flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med heldekkende servant med underskap, speil med lys, dusjnisje med fast felt og regndusj, samt toalett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Det er innfelte downlights i tak for tilpasset belysning.

Soverom: Boligen har totalt 3 soverom. Alle soverommene gir plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord og garderobeskap for oppbevaring. Det ene soverommet er i dag benyttet som en ekstra tv-stue med god plass til romslig sofagruppe med tilhørende møblement.

Parkering

Parkering i garasje, samt utvendig biloppstillingsplass foran garasjen.

Modernisering og påkostninger

2025:
- Totalrenovering av bad med dusj og servant. Nye spotter, nytt rør og elektrisk anlegg.
- Ny varmtvannsbereder
- Ny maling i absolutt alle rom utenom bod
- Nytt gulv på alle soverom og i stue. Gipsplater er satt opp på 2 soverom.
- Satt opp nytt rom i stue som fungerer som soverom i dag.
- Nye dører på 2 soverom.
- Nye lister på 2 soverom.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Totalrenovert bad april/mai 2025. Elektriker Drammen As montert nytt elektrisk anlegg, koblet på strøm og utført sjekk av anlegg. Spotter og belysning i vegger og tak. Bergaas vvs as montert varmtvannsbereder, montert nytt rørsystem, hovedstoppekran og dusj/servant, inspeksjonsluke. Drammen mur og flis As Lagt opp membran og fliser.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Beskrevet i notater overfor.

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: Malt utvendig kledning grått og hvitt. Nytt rekkverk fra 2024.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikeren Drammen As- ny gulvvarme, nye spotter, ny ventilasjon og nytt elektrisk på bad. Utført mai 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? 25/5-2025.

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: Bergaas vvs as- alt nytt avløp på bad og røropplegg.

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.?
Ja.
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei.
Eventuell kommentar: Satt opp ekstra soverom i stue.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye gipsvegger på 2 soverom.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei.
Eventuell kommentar: - sølvkre i liten grad på bad.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei.
Eventuell kommentar: - et lite hull i døren på den eldste soverommet.

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: Se ovenfor

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen. Det er fremlagt samsvarserklæring på arbeider utført på bad av Elektrikeren Drammen AS.

Bygningssakkyndig

BM Takst AS v/Thomas Olsen

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:
- Grunnforhold av fjell.
- Boligen er oppført med støpt plate på mark.
- Deler av grunnmur oppført med isolert betong.
- Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med stående tømmermannskledning.
- Etasjeskille av tre.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon med w-takstoler.
- Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
- Heldekkende pipebeslag
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Utvendig bod.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører grunnet alder på vinduer med større risiko for punktering.
- Etasjeskille grunnet målt høydeforskjell i stue, soverom og kjøkken. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.
- Kjøkken grunnet alder og manglende sikkerhetsutstyr (komfyrvakt/lekkasjestopper).
- Avløpsrør grunnet deler av avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
- Vannledninger grunnet middels alder.
- Varmtvannsbereder grunnet bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt som er et avvik.
- Ventilasjon grunnet naturlig ventilasjon er en eldre løsning.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger boligen: Stekeovn og oppvaskmaskin.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV-stativ

- Kjøleskap
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i entre/hall
- Varmekabler på bad
- Ildsted plassert i stue
- Panelovn

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha en strømkostnad på ca. 18 000,- per år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 750,- pr. mnd.
Inkluderer: - Felles bygningsforsikring
- Eventuelt utvendig vedlikehold
- Sparing til utskiftning av tak

Kommunale avgifter

Kr 17 122,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 5 250,-
Avløp kr. 6 942,-
Renovasjon kr. 4 930,- (standard renovasjon)

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Velavgift

Kr 3 750,- pr. år

Boligen er tilknyttet velforening hvor årlig kostnad dekker brøyting og vedlikehold av vei.

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 853 776
Som sekundærbolig: kr 3 415 104

Sameiet

Navn og orgnr.

Soltoppen Boligsameie, orgnr. 919037776

Om sameiet

Sameiet Soltoppen består av 10 boligseksjoner på eiendommen.

Utførte arbeider i sameiet:
- Renset alle sluk utvendig
- Beiset

Styreleder opplyser om at sameiet sparer til utskiftning av tak.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiet hadde per 31.12.24 kr. 717 000,- på konto.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

- Gressklipping på rundgang med naboene på oppgangen.
- Alle har ansvar for yttervegg eventuelt bytting av kledningsbord.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt, dog forplikter huseierne til å forholde seg til regler for husdyr iht. Husordensreglene.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 133 kvm (Eiertomt)
Eiet felles tomt som tilhører sameiet. Det benyttes en naturlig tomteparsell til denne leiligheten som ligger på bakkeplan. En usjenert hage med gressplen, samt terrasseplatting. Denne seksjonen disponerer også halvparten av garasje sammen med naboen i Haugane 12B.

Hver seksjon overskjøtes 1/27 av fellesarealet gnr. 145 bnr. 523.
Hver seksjon har ideell bruksrett til 1 biloppstillingsplass på tomten ved egen seksjon.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er

uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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
Meget fin beliggenhet på Tranby i et veletablert og rolig boområde i blindvei, uten gjennomgangstrafikk.

Her bor man meget barnevennlig og praktisk med gangavstand til det du behøver i hverdagen. Her er det kort vei til både barnehager, skoler og idrettsanlegg, samt flere handletilbud i nærheten.

Tranby har mange varierte fritidsaktiviteter for barn og ungdom med blant annet Tranby stadion som har flere fotballbaner og idrettshall.

Både til fots og med en kort kjøretur unna, er det en rekke servicetilbud i området. Her er det kort vei til dagligvarebutikk, post i butikk, legesenter, frisør og bensinstasjon. En kort kjøretur unna boligen finner du Liertoppen kjøpesenter som har rikelig utvalg av butikker, restauranter og flere ulike servicetilbud.

Det er kort vei til bussholdeplass med god kommunikasjon til Oslo, Asker, Drammen og Lierbyen. Enkel adkomst til E-18 mot Drammen, Asker og Oslo.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består av boligblokker, enebolig og andre småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Praktisk med kun 200 meter til bussholdeplass 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 barnehage er Akebakken barnehage og Hennummarka barnehage som ligger ved skolen.

Boligen sogner til Hennummarka barneskole og Tranby ungdomsskole.
God kommunikasjon til Lier og St.Hallvard videregående skole.

Det er kort vei til fritidsaktiviteter med 5 minutters gange til Haugane balløkke og 9 minutters gange til Svendsemarka ballplass.
For øvrig kort vei til treningssenter og Liertoppen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av nybygg rekkehus Haugane 6-12 a og b datert 09.03.1994.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av nybygg garasje datert 06.12.2000.

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.

Det foreligger godkjente tegninger fra 1993 som samsvarer med dagens planløsning.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via privat vei driftet igjennom velforeningen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område tilhørende Plan for Tranby III Felt Q9 datert 13.12.1991.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

21.11.1994 - Dokumentnr: 18497 - Bruksrett
Best. om ideell bruksrett til 1 biloppstillingsplass
Gjelder denne registerenheten med flere.

30.03.1995 - Dokumentnr: 4446 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening
For å sikre lovbestemt avkjørsel og parkering ihht. bygningsrådets vedtak overskjøtes 1/27 av fellesareal.
Seksjonen har ideell bruksrett til en biloppstillingsplass på tomten etter nærmere avtale.

21.11.1994 - Dokumentnr: 18497 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 30/290

07.12.1990 - Dokumentnr: 411871 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3312 Gnr:145 Bnr:4
Areal: 9.253 m2

01.09.1993 - Dokumentnr: 12285 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3312 Gnr:145 Bnr:560

01.09.1993 - Dokumentnr: 12286 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3312 Gnr:145 Bnr:561

01.09.1993 - Dokumentnr: 12288 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3312 Gnr:145 Bnr:562

01.09.1993 - Dokumentnr: 12289 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3312 Gnr:145 Bnr:563

01.09.1993 - Dokumentnr: 12290 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3312 Gnr:145 Bnr:564

01.09.1993 - Dokumentnr: 12291 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3312 Gnr:145 Bnr:565

01.09.1993 - Dokumentnr: 12293 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3312 Gnr:145 Bnr:566

01.09.1993 - Dokumentnr: 12294 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3312 Gnr:145 Bnr:567

01.09.1993 - Dokumentnr: 12296 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3312 Gnr:145 Bnr:568

01.09.1993 - Dokumentnr: 12297 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3312 Gnr:145 Bnr:569

01.09.1993 - Dokumentnr: 12299 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3312 Gnr:145 Bnr:570

20.03.1995 - Dokumentnr: 3884 - Målebrev
Areal 2097m2.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1606811 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0626 Gnr:145 Bnr:523

01.01.2024 - Dokumentnr: 463508 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3049 Gnr:145 Bnr:523

3312/145/523:
05.08.2025 - Dokumentnr: 905685 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på

inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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.

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 Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 70 000,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør, fasade og drone kr. 4 400,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 149 800,- 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. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. august 2025

Megler

Younas Ahtsham Mohammed, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92500500

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Haugane 12A

Haugane 12 A
3409 TRANBY

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1995
BRA: 102 m^2
BRA-i: 92 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	8	7	0	0

Supertakst
GNR: 145 BNR: 569 SNR: 10

Thomas Olsen
BmTakst AS

BmTakst@gmail.com
97083225

Haugane 12 A
3409 Tranby

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34293

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer med 2-lags glass.
Hvite 4-speils formpressede innerdører.
Sorte glatte formpressede innerdører.
Vinduer, ytterdør og balkongdør fra byggeår.
Deler av innerdører er skiftet i nyere tid.

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 og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

TG2 settes med bakgrunn på alder av vinduer med større risiko for punktering.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Vinduer som er på slutten av forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder bør det påregnes utskiftning av vinduer.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Leiligheten ligger i 1.etg med støpt plate på mark.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 15mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 16mm høydeforskjell på soverom 1.
Ved nivelering av laser registreres det 7mm høydeforskjell på soverom 2
Ved nivelering av laser registreres det 10mm høydeforskjell på kjøkken.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er innenfor tolleransekrav ved NS3600

TG2 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskrav.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra 1995.
Innredningen har sorte profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er fritttående oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr/platetopp.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand ut fra hva som kan forventes mot alder. Noe mindre synlige slitasje.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring (Waterguard) er ikke montert.
Det er krav om dette i etter gjeldende forskrift (Avhendighetsloven) selv om det ikke var krav ved oppføringer.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt.

TG2 settes med bakgrunn i alder, og manglende sikkerhetsutstyr (komfyrvakt/lekkasjestopper) ref Avhendighetsloven §2-17

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
- Kjøkken kan med bakgrunn i alder ha utidsmessige løsninger og begrenset funksjonalitet, samt økt risiko for skjulte fuktskader.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å montere en komfyrvakt.
- Det anbefales montering av waterguard.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast.
Deler av avløpsrør er skiftet i 2025 i forbindelse med oppgradering av bad.
Øvrig avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå/skjult og er ikke kontrollert.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i inspeksjonsluke på bad.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.

TG2 settes da deler av avløpsrør (også skjult anlegg/utvendig) har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
Konsekvensen av deler på avløpsrør og alder er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m noe som kan føre til avløpsproblemer, ubehagelig lukt og skader.

Anbefalte tiltak:
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med Uponor rør i rør system til bad.
Kobber fra byggeår på kjøkken.
Vannrør av rør i rør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Kobber rør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert i bod.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilstrekkelig.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i rørskap, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er sameiet sitt ansvar.

TG2 settes da vannledningninger av kobber har en middels alder.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på kobber-rør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til redusert vannkvalitet og tilgjengelighet samt potensielle vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 198L Oso v.v bereder.
Bereder er 0år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve bereden.
Bereder er plassert i tørt rom med lekkasje sikring. (waterguard)
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 20år.

TG2 settes da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt som er avvik fra Avhendighetsloven §2-17.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke.

Anbefalte tiltak:
- Direktetilkobling av bereder må påregnes for å lukke avviket.

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i avhendingsloven § 2-17 første ledd bokstav e, da ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima, fuktproblemer og økt risiko for kondens og mugg, spesielt i våtrom.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon og sikre tilstrekkelig tilluft, for å bedre luftstrømmen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
8.8.2025	**11.8.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Tonje Melbye Slåen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Olsen**
Firma: **BmTakst AS**
Adresse: **Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen**
Telefon: **97083225**
Epost: **BmTakst@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Vi er en liten takseringsbedrift med nedslagsfelt i Drammen/omegn som hovedsaklig driver med eierskifterapporter i form av kjøp/salg av boliger.
BmTakst er et selskap med høy faglig kompetanse innen taksering av bygg og våre kunder er både privatkunder, utbyggere og eiendomsmeglere.

Vi har har mange års erfaring og høy kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal og reguleringsplan samt byggesak. Vi har kontor i Mjøndalen.
For oss er det avgjørende med størst mulig kundetilfredshet når vi utfører vårt arbeid. Uansett om det dreier seg om enkeltstående eller flere oppdrag kan du forvente samme høye standard fra vår side.
Vi har gjennom en rekke prosjekter opparbeidet bred kompetanse og tillit hos våre kunders og vet av erfaring hva vi er gode for.
«Sikkerhet, kvalitet og samarbeid med kunden er en selvfølge, og har høy prioritet hos oss.»
Respekt og tillit er viktige verdier, på lik linje med kompetanse og erfaring.

Bedriften har sentral godkjenning på følgende områder:
- Prosjekterende
- Utførende trekonstruksjoner
- Uavhengig kontroll
- Ansvarlig søker.

Egne premisser:

Generelt:
* Bygningssaksskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholt eller uriktig informasjon som har betydning for tilstandsvurderingen
* Rapporten beskriver avvik, det vil si punkter som er dårligere enn referansenivå.
* Rapporten vil ikke fremheve positive sider av boligen utover hva som blir nevnt i rapporten
* For anbefalte tiltak ved TG2 eller TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige eller lønnsomme. Hva det vil koste og utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget må ikke forveksles med et konkret tilbud fra håndverker.
* Tilstandsrapport gjelder hovedbygget. Tilleggsbyggninger gis kun en enkel beskrivelse.
* Avvik er vurdert fra tekniske referanser fra byggetidspunktet. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldene forskrift som f.eks:
- Bad/Vaskerom og andre fuktutsatte rom.
- Brann/rømning/sikkerhet
* For bygningsdeler uten symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ (fordi den ikke kan vedlikeholdes), kan kort forventet gjenværende brukstid (mindre enn 10 år) benyttes for fastsetting av tilstandsgrad, men ikke for andre bygningsdeler. Dette gjelder for eksempel følgende bygningsdeler: Vanntett sjikt (membran) i våtrom, takmembran og undertak, rør, varmtvannsbereder, varmepumper, varmekabler, drenering, isolerglassruter i dører og vinduer, pipe og el-anlegg.

Befaringen:
* Befaringen begrenses til visuelle observasjoner av synlige overflater. Det blir ikke utført destruktivt inngrep.
* Flater som er skjult av snø blir ikke kontrollert.
* Det blir ikke utført funksjonsprøvning av bygningsdeler som isolasjon, elektrisk anlegg, pipe o.s.v.
* Det gis ingen vurdering av boligen brune/hvitevarer og annet inventar.
* Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft og synlig deler fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig og undersøke taket og da vil vurderingen baseres på alder og matrialer.
* Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.
* Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt ansvarsområde.
Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Viktig informasjon:
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.
Synlige overflater er en del av kjøpers undersøkelsplikt.
Alle interessenter oppfordres derfor 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.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Haugane 12 A, 3409 Tranby**						
Kommunenr:	**3312**	Gårdsnr:	**145**	Bruksnr:	**569**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**10**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1995**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
- Grunnforhold av fjell.
- Boligen er oppført med støpt plate på mark.
- Deler av grunnmur oppført med isolert betong.
- Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med stående tømmermannskledning.
- Etasjeskille av tre.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon med w-takstoler.
- Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
- Heldekkende pipebeslag
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Utvendig bod.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	102	92	10	0	22
Totalt m²	**102**	**92**	**10**	**0**	**22**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	92	89	3	- Entre/Hall - Soverom 1 - Soverom 2 - Soverom 3 - Bad - Stue - Kjøkken	- Bod
Totalt m²	**92**	**89**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BRA-E= Utvendig bod tilknyttet boligen.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng



Hulltaking er utført mot rom under terreng.

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

Oppsummering av rom under terreng — TG-1

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med bruk av Protimeter MMS3
Ved hulltaking måles et fuktinnhold på 15,5vektprosent.
Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 57% RH.
Duggpunkt 11.1˚C
Temperatur 19,8˚C
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader og akseptable verdier.

6.2 Balkong, terrasse, platting



Type	Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — TG-1

Det er etablert en platting på 22m2.
Platting er skiftet. Ukjent alder.
Plattingen er etablert med tilfarere på mark og tekket med 28x120 terrassebord.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Hvite 4-speils formpressede innerdører. Sorte glatte formpressede innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hvite 4-speils innerdører er nye. Vindu, ytterdør og balkongdør er fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — TG-2

Vinduer med 2-lags glass.
Hvite 4-speils formpressede innerdører.
Sorte glatte formpressede innerdører.
Vinduer, ytterdør og balkongdør fra byggeår.
Deler av innerdører er skiftet i nyere tid.

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 og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

TG2 settes med bakgrunn på alder av vinduer med større risiko for punktering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Vinduer som er på slutten av forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder bør det påregnes utskiftning av vinduer.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn
Plate på mark (støpt betong mot grunn).	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Leiligheten ligger i 1.etg med støpt plate på mark.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 15mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 16mm høydeforskjell på soverom 1.
Ved nivelering av laser registreres det 7mm høydeforskjell på soverom 2
Ved nivelering av laser registreres det 10mm høydeforskjell på kjøkken.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er innenfor tolleransekrav ved NS3600

TG2 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen TG-1

Leilighet er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført i leca med innvendig stålpipe.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart matriale.
Det opplyses om tilsyn av brann/feiervesen. Dokumentasjon foreligger ikke.

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning TG-2

Kjøkkeninnredningen er fra 1995.
Innredningen har sorte profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er fritttående oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr/platetopp.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand ut fra hva som kan forventes mot alder.
Noe mindre synlige slitasje.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring (Waterguard) er ikke montert.
Det er krav om dette i etter gjeldende forskrift (Avhendighetsloven) selv om det ikke var krav ved oppføringer.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt.

TG2 settes med bakgrunn i alder, og manglende sikkerhetsutstyr (komfyrvakt/lekkasjestopper) ref Avhendighetsloven §2-17

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
- Kjøkken kan med bakgrunn i alder ha utidsmessige løsninger og begrenset funksjonalitet, samt økt risiko for skjulte fuktskader.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å montere en komfyrvakt.
- Det anbefales montering av waterguard.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Kjøkkenet er montert med mekanisk avtrekk	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Kjøkkenet er oppført med mekanisk avtrekk.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.7 Lovlighet





Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er foreligger ferdigattest på bygget.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Innvendige avløpsrør er oppført med plast	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er skiftet avløpsnett i forbindelse med oppgradering av bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsrør er oppført i plast.
Deler av avløpsrør er skiftet i 2025 i forbindelse med oppgradering av bad.
Øvrig avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå/skjult og er ikke kontrollert.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i inspeksjonsluke på bad.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.

TG2 settes da deler av avløpsrør (også skjult anlegg/utvendig) har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
Konsekvensen av deler på avløpsrør og alder er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m noe som kan føre til avløpsproblemer, ubehagelig lukt og skader.

Anbefalte tiltak:
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.9 Vannledninger



Rørlegger er plassert på bad.

Type anlegg	Rør i rør system
Uponor rør i rør system	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nytt rør i rør til bad.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Vannrør er oppført med Uponor rør i rør system til bad.
Kobber fra byggeår på kjøkken.
Vannrør av rør i rør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Kobber rør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert i bod.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilstrekkelig.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i rørskap, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er sameiet sitt ansvar.

TG2 settes da vannledningninger av kobber har en middels alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på kobber-rør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til redusert vannkvalitet og tilgjengelighet samt potensielle vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.10 Elektrisk



Sikringsskap er plassert på bad.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført elektriske arbeider på bad.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-1

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår, nytt elektrisk anlegg på bad.
Sikringsskap er plassert i entre.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Elektrikeren Drammen AS på bad. Øvrig anlegg er fra før 01.01.1999 og det var ikke krav til samsvarserklæring.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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.

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2025	
Størrelse	
198L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Det er oppført en 198L Oso v.v bereder.
Bereder er 0år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve bereden.
Bereder er plassert i tørt rom med lekkasje sikring. (waterguard)
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 20år.

TG2 settes da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt som er avvik fra Avhendighetsloven §2-17.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke.

Anbefalte tiltak:
- Direktetilkobling av bereder må påregnes for å lukke avviket.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i avhendingsloven § 2-17 første ledd bokstav e, da ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima, fuktproblemer og økt risiko for kondens og mugg, spesielt i våtrom.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon og sikre tilstrekkelig tilluft, for å bedre luftstrømmen.

6.13 Våtrom







Synlig mansjett i klemring.



Hulltaking er utført fra tilstøtende rom.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og vegg. Malt gips i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet ert renovert i 2025.
Vurderingsgrunnlag for våtrom:
Våtrom vurderes etter bestemmelsene i avhendingsloven, uavhengig av byggets alder eller tidspunkt for renovering. Dette innebærer at vurderingen tar utgangspunkt i dagens krav til funksjon og sikkerhet, slik de fremgår av blant annet byggteknisk forskrift (TEK17) og tilhørende veiledning.

Det er derfor ikke uvanlig at selv fungerende og tilsynelatende vedlikeholdte bad kan få lavere tilstandsgrad dersom det foreligger avvik fra gjeldende krav, for eksempel knyttet til fallforhold, tettesjikt, dokumentasjon eller utførelse.

Vurderingsgrunnlag for våtrom – TEK17 § 13-15

TEK17 er lagt til grunn som vurderingsnorm i denne rapporten. Byggteknisk forskrift (TEK17) § 13-15 stiller funksjonskrav til prosjektering og utførelse av våtrom for å forhindre fuktskader som følge av bruksvann, lekkasjevann og kondens.

Forskriftstekst – TEK17 § 13-15

1. Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter som følge av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
2. Følgende minimumskrav skal oppfylles:
   a) Rommet skal ha sluk.
   b) Gulvet skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
   c) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.
   d) Konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et egnet, vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Preaksepterte ytelser for våtrom (veiledning til TEK17 § 13-15)

Vanntetthet:
*Våtrom skal være vanntette, slik at fukt ikke trenger inn i underliggende konstruksjoner.
* Tettesjikt (membran) skal være sammenhengende, vanntett og bestandig mot aldring.
* Gjennomføringer, sluk og overganger må være fagmessig utført for å sikre varig tetthet.

Fall til sluk:

Område	Minimum fallkrav	Kommentar
Hele gulvet ledes effektivt til sluk.	1:100 (1 cm pr. meter)	For å sikre at lekkasjevann
Dusjsone med sluk rett under fra sluket.	1:50 (2 cm pr. meter)	Gjelder minst 0,8 meter ut
Dusjsone uten sluk rett under bevegelsesbane.	1:50 fra nedslagsfelt til sluk	Gjelder hele vannets
Restgulv ved nedsenket dusjsone nedsenking.	Ned mot flatt (1:100 eller lavere)	Tillatt ved tydelig

Preakseptert løsning ved nedsenket dusjsone:
* Dersom dusjsonen er tydelig nedsenket med minimum 10 mm lavere nivå enn resten av gulvet, og det er etablert minimum 1:50 fall innenfor dusjsonen, tillates lavere fall på øvrige gulvflater.
* Forutsetter at vann holdes innenfor dusjområdet, og at sluket effektivt fanger opp alt vann.
* Løsningen anses som preakseptert og i tråd med TEK17 § 13-15, forutsatt tett og funksjonell utførelse.

Oppkant: (vannsikringskant)

* Tettesjikt i gulvet skal føres opp på vegg til minimum 25 mm over sluknivå..
* Ved døråpning kan det benyttes minimum 15 mm oppkant, vanligvis løst med terskel eller nedsenket gulv.

Våtsoner:
* Vegger i dusj og ved vask skal være sikret med vanntett sjikt.
* I dusj skal tettesjiktet føres opp til minimum **1,8 meters høyde** på vegg.

Funksjonskravene oppfylles ved bruk av:
* Veiledningen til TEK17 (preaksepterte ytelser)

* Norsk Standard (NS)
* Dokumenterte bransjeløsninger som Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller SINTEF Byggforsk-serien
* Ved valg av alternative løsninger stilles det krav om skriftlig dokumentasjon som bekrefter at kravene i forskriften er oppfylt.
* Det skal i tillegg foreligge nødvendig planlegging og produksjonsunderlag, samt FDV-dokumentasjon tilpasset tiltakets omfang og kompleksitet.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — **TG-0**

Det registreres 12mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 8mm nedsenk
Det registreres 6mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 25år.
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-0**

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 25år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr: - 90x90 Dusjnisje - Baderomsinnredning med speil. - Gulvstående toalett. - Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-1**

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.
Ingen avvik registreres

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet mangler tilluft.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

Rommet har tilluft via luftespalte.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk.
Avtrekk er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon.

6.14 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

Gulv: Flis i entre/hall, kjøkken og bad. Øvrige rom laminat.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom strietapet.
Tak: Malt gips på bad. Øvrige rom takess.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

6.15 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten har følgende oppvarming:
- Vartmekabler i entre/hall
- Varmekabler på bad.
- Ildsted plassert i stue.

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Slåen, Tonje Melbye	9578-5999-4-2558828	2025-08-14 17:05:46

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
14. aug. 2025

Oppdragsnummer
10-0265/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Haugane 12A, 3409 TRANBY

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Tonje Melbye Slåen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. juni 2023

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: 3284967
Forsikret i: 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: Totalrenovert bad april/mai 2025. Elektriker Drammen As montert nytt elektrisk anlegg, koblet på strøm og utført sjekk av anlegg. Spotter og belysning i vegger og tak. Bergaas vvs as montert varmtvannsbereder, montert nytt rørsystem, hovedstoppekran og dusj/servant, inspeksjonsluke. Drammen mur og flis As Lagt opp membran og fliser.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Beskrevet i notater overfor.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se overfor

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: Malt utvendig kledning grått og hvitt. Nytt rekkverk fra 2024.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikeren Drammen As- ny gulvvarme, nye spotter, ny ventilasjon og nytt elektrisk på bad. Utført mai 2025.

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

Når ble kontrollen utført? 25/5-2025.

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

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: Bergaas vvs as- alt nytt avløp på bad og røropplegg.

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.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Satt opp ekstra soverom i stue.

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye gipsvegger på 2 soverom.

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

Eventuell kommentar: - sølvkre i liten grad på bad.

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: - et lite hull i døren på den eldste soverommet.

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: Se ovenfor.

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? Oppgitt i tidligere salgsoppgave/ prospekt ved overtakelse etter kjøp 2023.

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?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0265/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Slåen, Tonje Melbye	**2025-08-14**

Identifikasjon

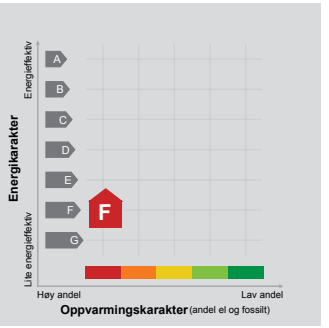
bankID Slåen, Tonje Melbye

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Haugane 12A
Postnummer	3409
Sted	TRANBY
Kommunenavn	Lier
Gårdsnummer	145
Bruksnummer	569
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13030642
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-155400
Dato	14.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montering tetningslister
- Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1995
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	102
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Haugane 12A

Nabolaget Haugane/Korsplassen - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Hennummarka skole (1-7 kl.) 258 elever, 20 klasser	13 min 1.2 km
Tranby skole (8-10 kl.) 316 elever, 26 klasser	6 min 3.1 km
St. Hallvard videregående skol... 750 elever, 26 klasser	17 min 12.4 km
Lier videregående skole 550 elever	18 min 12.8 km

Offentlig transport

Haugane Linje 71, 72	3 min 0.2 km
Lier stasjon Linje L1, R13	14 min 8.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 5 min

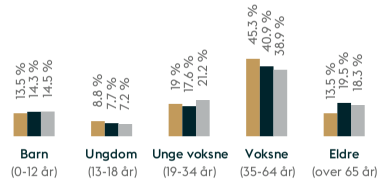
Barnehager

Akebakken barnehage (1-5 år) 60 barn	7 min 0.6 km
Hennummarka barnehage (1-5 år) 58 barn	14 min 1.2 km
Gunnersbråtan barnehage (1-5 å... 55 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Ringveien Tranby	15 min
Coop Extra Tranby	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haugane/Korsplassen	929	403
Tranby	5 776	2 516
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Haugane balløkke	5 min
Svendsemarka ballplass	9 min
Feel24 Tranby	20 min
Actic Liertoppen	7 min

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100



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

Ark.

Lier kommune
Teknisk etat

Hamas Utbugging A/S

Aabysgt. 5
3041 DRAMMEN

FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningsl. av 14.07.86, paragraf 93, jfr. paragraf 99 nr.1)

Anmelder :
ARNE HANNISDAL A/S

AABYSGT. 5
3041 DRAMMEN
Eiendom/byggested: Gnr./Bnr./Fnr./Snr.
Haugane 6-12 a og b 145/569

Deres søknad : 93.10.01

Arbeidets art : Nybygg

Byggets art : Rekkehus

Behandling/vedtak: Behandlet av teknisk

Vedtak dato : 09.03.94 Saksnr:93/5078

Vannmålernr. : Se midl. brukstill. Antall pipeløp:1 pr.bolig

-Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. paragraf 99.

-Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

-Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. paragraf 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

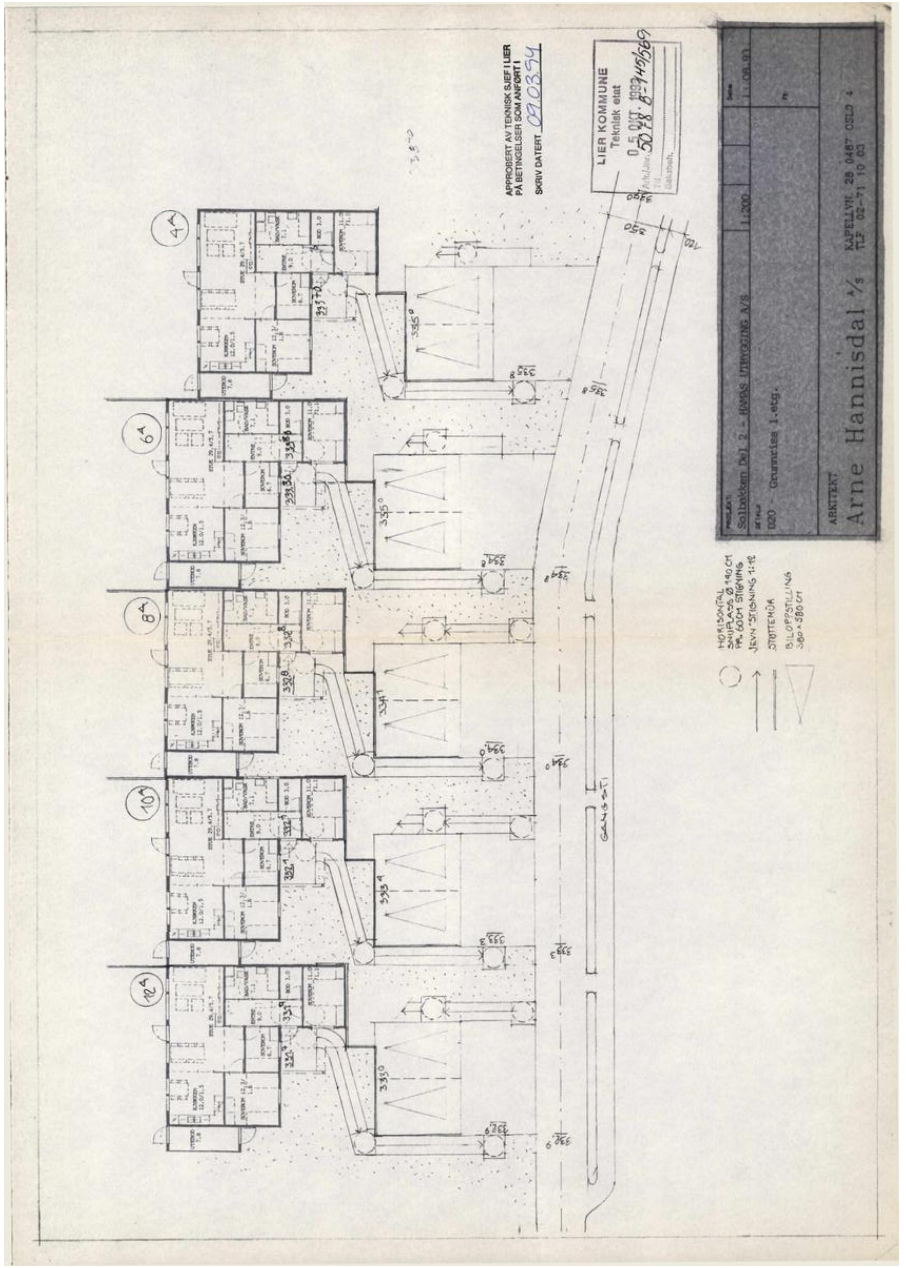
30/10-1995.

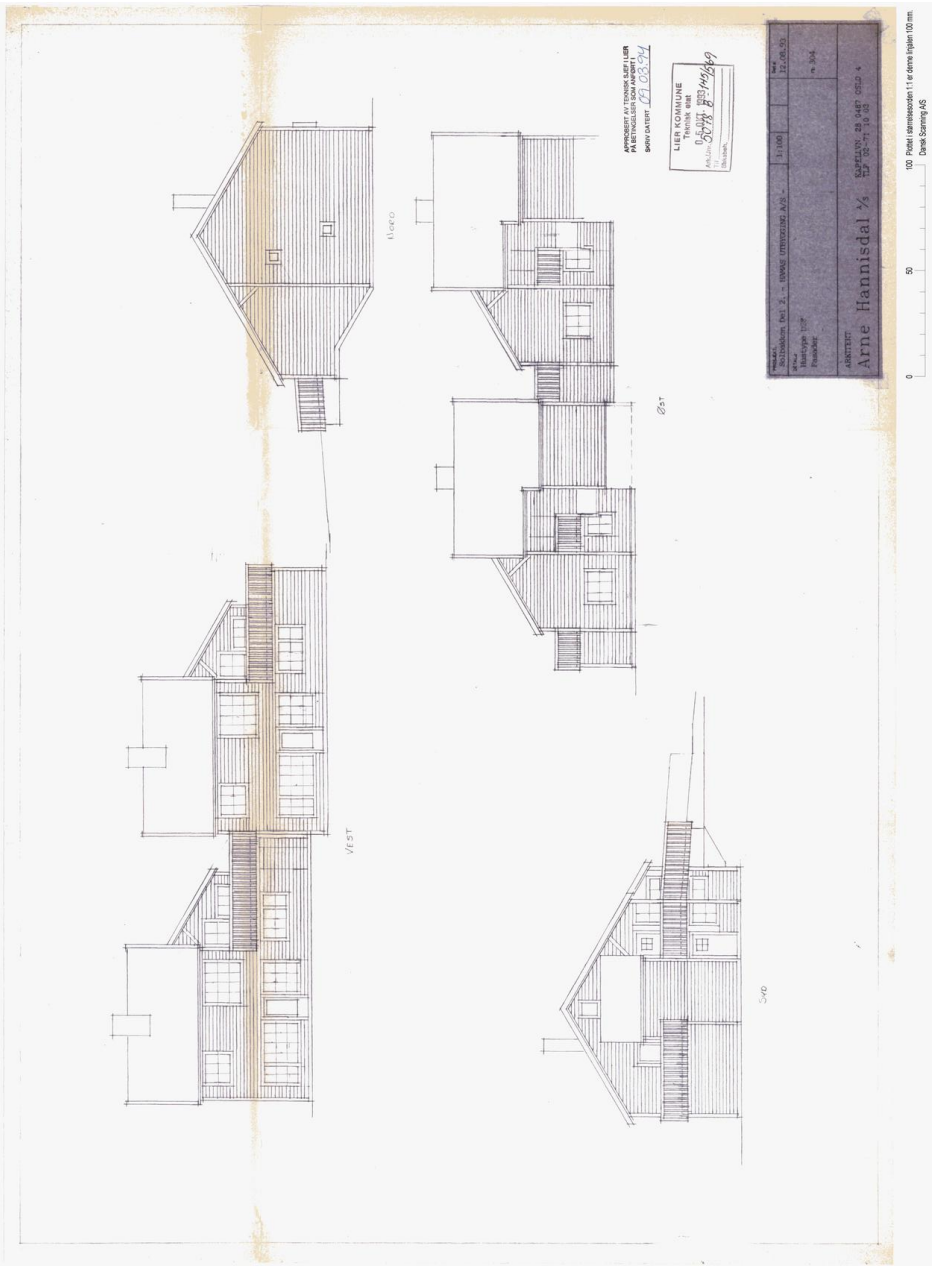
Robert Rohde Hansen
avdelingsleder
PLAN- OG BYGGESAKSAVDELINGEN

Gro H. Bråthen
fagleder
dir.tlf. 32 22 04 18

Kopi til ansvarshavende:
Brudal Svein,Brudal og Holt A/S,Lillevahrskogen, 3160 STOKKE

Lierbyen	Telefon	Telefax	Postadresse	Bankgiro	Postgiro
Rådhuset	32 22 04 00	32 22 01 01	Postboks 205	2260 07 00476	0803 549 9009
Bilbo	32 22 04 01	32 22 01 02	3401 Lier		


APPROBERT AV TEKNISK SJEF I LIER
PÅ BETINGELSER SOM ANFØRT I
SKRIV DATERT 21.03.94
LIER KOMMUNE
Teknisk etat
Arkiv
Saksnr.
Bilag
Tegn.
Sollihøgda Del 2 - BYGGE UTBYGGING A/S
1:200
Dato
11.08.93
Rev.
Tegningsnr.
020 - Grunnriss 1.etg.
ARKITEKT
Arne Hannisdal A/S
KAPELLVN. 28 0487 OSLO 4
TLF 02-71 10 03
HORISONTAL SNUPLASS Ø 140 CM
PÅ GODT STØPTE FLATE
JEVN STIGNING 1:48
STØTTEMUR
BILOPPSTILLING
380 x 580 CM
GANGSTI


APPROBERT AV TEKNISK SJEF I LIER
PÅ BETINGELSER SOM ANFØRT I
SKRIV DATERT 21.03.94
LIER KOMMUNE
Teknisk etat
Arkiv
Saksnr.
Bilag
Tegn.
Sollihøgda Del 2 - BYGGE UTBYGGING A/S
1:100
Dato
11.08.93
Rev.
Tegningsnr.
Rekkehus type
Fasader
ARKITEKT
Arne Hannisdal A/S
KAPELLVN. 28 0487 OSLO 4
TLF 02-71 10 03
VEST
ØST
SYD
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er dersa linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S


A20 mot vest
D20 mot vest
A20 mot vest
D20 mot nord
A20 mot nord
A20 mot øst
A20 mot øst
D20 mot øst
A20 mot syd
D20 mot syd
LIER KOMMUNE
Teknisk etat
0-5 OKT 1993
Saksbeh.
SOLBAKKEN Del 2. HAMAS UTBYGGING A/S
1:200
Dato 16.09.93
Oppriss/fasader
Nr 107
ARKITEKT
Arne Hannisdal A/S
KAPELLVN. 28 0487 OSLO 4
TLF 02-67 10 03
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Stadfestet 1. februar 1979 av Fylkesmannen i Buskerud
§2, punkt 11, revidert av kommunestyret 22.mars 1994, sak 94/16
§2, punkt 15, revidert av kommunestyret 7. oktober 2008

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TRANBY III (HENNUMMARKA)

GNR. 129 - 147.

§ 1 GENERELT

1. Det regulerte området er på plankartet datert den 03.10.77 og revidert den 30.05.78 vist med reguleringsgrense. Reguleringen er stadfestet som forenklet plan etter bygningslovens § 26 nr. 2.

2. Illustrasjonsplan datert den 03.10.77 og revidert den 30.05.78 skal gjelde som veiledende dokument for utarbeidelse av detaljplan/bebyggelsesplan.

§ 2 OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE

1. Frittliggende eneboliger skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasjer og loftsetasjer kan, hvor terrenget og forholdet for øvrig etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bygningsloven og byggeforskriftene.

   Når det bygges med sokkeletasje, skal en evt. loftsetasje utføres slik at maksimal høyde fra loftsbjelkelag til mønetopp ikke blir større enn 3,5 m og taksperrene skal hvile på loftsbjelkelaget ved veggliv.

   Når det bygges uten sokkeletasje, kan det i forbindelse med evt. loftsetasje tillates knevegg med høyde inntil 1 m, og sperrene skal hvile på denne. Største tillatte høyde fra loftsbjelkelag til mønetopp er 3,5 m. Minimum takvinkel skal i dette tilfelle være 25°.

2. Rekkehusene kan oppføres i maks 2 etasjer, eller i 1 etasje + sokkeletasje.

3. I områder med konsentrert småhusbebyggelse og eneboliger på små tomter, gruppebebyggelse og rekkehus i 1 og 2 etasjer, skal garasjer og parkeringsplasser utføres som fellesanlegg. Det regnes med 1,5 biloppstillingsplasser pr. bolig når felles-parkeringen omfatter 10 boligenheter eller mer.

4. I områder med frittliggende eneboliger på større tomter (ca. 800 m²) kan garasje oppføres på egen tomt. Garasjen må tilpasses bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m², bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillatte oppført frittliggende garasje. Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

5. Plassering av garasje/carport skal være vist på situasjonsplan, som følger byggemelding for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasjen skal der være oppstillingsplasser på egen grunn for to biler. Alternativt ¼ plass på gjesteparkeringsplass pluss 1 plass i tillegg til garasje på egen tomt, når gjesteparkeringsplassen er felles for 12 boligenheter eller mer.

6. Bygningsrådet kan tillate at boligene oppføres med gavlvegg i tomtegrense, når veggen er uten åpninger. To boliger kan også bygges sammen i tomtegrense. (Bemerk statlige byggebestemmelser kap. 55.45).

7. Felt B kan bebygges med frittliggende eneboliger og rekkehus. Utnyttelse ikke over U=0,12.

8. Felt C kan bebygges med frittliggende eneboliger og rekkehus. Utnyttelse ikke over U=0,26.

9. Felt E kan bebygges med tett-/lav bebyggelse og frittliggende eneboliger. Utnyttelse ikke over U=0,30 for tett-/lav-bebyggelsen og utnyttelse ikke over U=0,20 for frittliggende eneboliger.

10. Området F kan bebygges med frittliggende eneboliger og rekkehus. Utnyttelse ikke over U=0.26. Det skal i detaljplan for området F reguleres inn atkomst og biloppstillings-plasser for daginstitusjonen D.

11. Området G og D2G kan bebygges med frittliggende eneboliger og rekkehus. Utnyttelse ikke over U=0,26.

12. Området H kan bebygges med frittliggende eneboliger og rekkehus. Utnyttelse ikke over U=0,26.

13. Område J kan bebygges med frittliggende eneboliger. Utnyttelse ikke over U=0.16.

14. Området K kan bebygges med frittliggende eneboliger og rekkehus. Utnyttelse ikke over U=0,22.

15. Området L kan bebygges med frittliggende eneboliger og rekkehus. Utnyttelse ikke over U=0,20.
    For Felt L2-2 og Felt L2-5 er maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) 30%.

16. Området M kan bebygges med frittliggende eneboliger og rekkehus. Utnyttelse ikke over U=0,20.

17. Området N kan bebygges med frittliggende eneboliger og rekkehus. Utnyttelse ikke over U=0,20.

18. Området O kan bebygges med frittliggende eneboliger. Utnyttelse ikke over U=0,20.

19. Området P kan bebygges med frittliggende eneboliger og tett/lav bebyggelse. Utnyttelsesgraden for P1, P2 og P3 ikke over U=0,2. Utnyttelsesgraden for P4 ikke over U=0,22.

20. Området Q2 kan bebygges med frittliggende eneboliger. Utnyttelse ikke over 0,20. Områdene Q1, Q3, 6, 7 og Q9 kan bebygges med tett/lav boligbebyggelse. Utnyttelse ikke over 0.26. Områdene Q4, Q5 og Q8 kan bebygges med tett/lav boligbebyggelse eller frittliggende eneboliger. Utnyttelse ikke over 0,26.

21. Området I2B1 kan bebygges med frittliggende eneboliger. Utnyttelse ikke over U=0,20.

22. Området I2B2 kan bebygges med rekkehus eller terrassert bebyggelse. Utnyttelse ikke over U=0,26. Det må etableres nødvendig støyskjerming mot Joseph Kellers veg.

§ 3 OMRÅDER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

1. Felt D kan bebygges med daginstitusjon. Bygningens høyde skal ikke overstige 1 etasje. I fellende terreng tillates sokkeletasje. Utnyttelse ikke over U=0.5. For område D3 gjelder i tillegg til de generelle bestemmelsene følgende:
   - Parkering skal skje på egen grunn.
   - Parkeringsplassen må ha en slik beliggenhet at den kan benyttes av friområdets brukere om kvelden og i helgene. Parkeringsløsningen må godkjennes av bygningsrådet.
   - Antall biloppstillingsplasser må være minimum 20.

2. Område S 2 kan bebygges med barne- og ungdomsskole. Bygningens høyde skal ikke overstige 2 etasjer. Gesimshøyde ikke over 6,0 meter. Utnyttelse ikke over U=0,2.

3. Område I2D2 kan bebygges med daginstitusjon. Bygningens høyde skal ikke overstige 1 etasje. Utnyttelse ikke over U=0,5.

§ 4 OMRÅDER FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE OG ANDRE SERVICEANLEGG, INDUSTRI, LAGER OG VERKSTED

1. Bygningens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

2. Bebyggelsen i industrifeltene skal oppføres som branntrygge bygninger.

3. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

4. Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt på- og avlessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

5. Område S 1 kan bebygges med merkantil service og kontorvirksomhet m.v. (lett industri) i maksimalt 2 etasjer. Gesimshøyde ikke over 6,0 meter. U=0,6.

6. Område I 1 kan bebygges med industri, lager og verksted. Bygningshøyden skal ikke overstige 2 etasjer. Gesimshøyde ikke over 7,0 meter. Utnyttelse ikke over U=0,75.

7. Område I 2 kan bebygges med industri, lager og verksted. Mellom kote 265 og områdets grense mot nord skal bygningens høyde ikke overstige 1 etasje. Gesimshøyde ikke over 4 meter. I skråningen mellom kote 265 og områdets byggelinje mot sør tillates bygget i 2 etasjer. Gesimshøyde ikke over 7,0 meter. U=0,75.

8. Område I 3 kan bebygges med industri, lager og verksted. I området kan oppføres bygninger i inntil 2 etasjer. Gesimshøyde ikke over 7,0 meter. U=0,75.

§ 5 FRIOMRÅDER

1. Parkmessig behandling av fri- og lekeområder og arealer for offentlige formål iflg. forenklet reguleringsplan, skal skje i kommunal regi.

2. I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende arealer, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk og ferdsel.

§ 6 FELLESBESTEMMELSER

1. Detaljplan/forslag til bebyggelsesplan for hvert felt skal godkjennes av bygningsrådet før søknad om byggetillatelse behandles. Bygningsrådet kan forlange at bebyggelsesplan skal angi plassering av a) tette vegger, b) skjermvegger, c) felles tørkestativ, d) søppelkasser/postkasser o.s.v., e) lekeplasser.

2. Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form, farge og materialbehandling og at byggefeltet får en harmonisk utforming. Takvinkler fastsettes av bygningsrådet, som skal kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takhelling.

3. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Skjermvegger må ikke overstige 1,8 meter inklusive eventuell sokkel.

4. Bygningsrådet kan forlange at det i tilknytning til byggemelding utarbeides en beplantningsplan for det enkelte felt. Denne planen skal omfatte både eksisterende vegetasjon og nyplantninger.

5. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

6. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

7. I frisiktsonene må verken terreng eller vegetasjon rage mer enn 0,5 meter over de tilstøtende vegers nivå.

8. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

9. Virksomheter innen boligområdene som har til formål å utvide områdets servicetilbud, kan innredes i bebyggelsen eller bygges i fellesareal hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke fører til ulempe for de primære formål.

10. Etter stadfesting av reguleringsbestemmelsene er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

11. Mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Lier kommune.

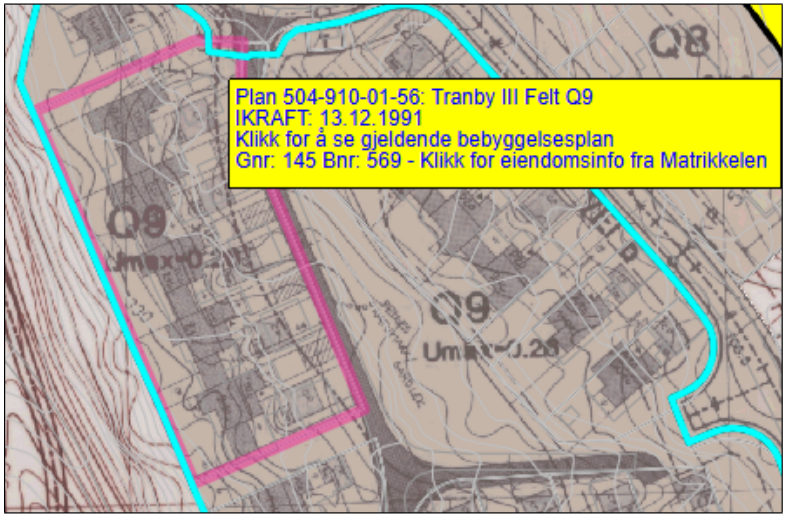
LIER KOMMUNE **www.lier.kommune.no**
Postboks 205
3401 Lier

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**145**	Bruksnr.	**569**	Festenr:		Seksjonsnr:	**10**
Adresse:	**Haugane 12A, 3409 Tranby**						

0300 Grunnkart.



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

Sist lagret: 08.08.2025

Kartverket

DRAMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/MATHILDE SJØHAUG
NEDRE TORGGATE 8
3015 DRAMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 10-0265/25
Vår referanse: 3802624/26848876
Bestilling: C3 2025-08-07 142

Dato
07.08.2025

HAUGANE 12A

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4446	90	30.3.1995	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT URÅDIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3312 LIER	145	569	0	10

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Sendes tilbake til:
HAMAS UTBYGGING A/S
Aabysgt 5
3041 Drammen

Skjøte [1)]

TINGLYST
2. b.nov. 1995
DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR: 4446

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendom(mer(e))

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
0626	Lier	145	569		10	

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: ☐ Ja ☒ Nei | Beskaffenhet: ☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn: ☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontorer ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig: ☐ FB Frittliggende enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☒ RK Rekke-hus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kroner: 681.378,- sekshundreåttientusentrehundresyttiåtte

Utlyst til salg på det frie marked: ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype: ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [1)]

Kroner: 80.000,-=tomteverdi, avgiftvedtakets §3. Salget gjelder førstegangsoverføring.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)*	Navn	Ideell andel
959221448	HAMAS UTBYGGING A/S	1/1

5. Overdras til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)*	Navn	Ideell andel
120448 [redacted]	Jan Martinsen	1/1

Doknr 4446 Tinglyst 30.03.1995 Emb 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler [1)]

For å sikre seksjonen lovbestemt avkjørsel og parkering ihht bygningsrådets vedtak, overskjøtes 1/27 av fellesareal g.nr.145, b.nr.523.
Ved senere overdragelser og pantsetting, kan dette kun skje ved at anparten i fellesareal tas med.
Eier av seksjonen har rett og plikt til medlemsskap i velforeningen Solbakken Selveierboliger.
Inntil fullt oppgjør har funnet sted kan salg og pantsetting av eiendommen bare skje med samtykke av HAMAS UTBYGGING A/S.
Seksjonen har ideell bruksrett til en bilopptillingsplass på tomten etter nærmere avtale.

Nr. 727 B Rich Andvord

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Adresse [4)]

8. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10-4, ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (eierseksjonsloven): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato: Drammen 10.03.95
Kjøpers/erververs underskrift: Jan Martinsen
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Jan Martinsen

9. Erklæring om sivilstand [1)]

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververske kommet til eiendommen.

10. Underskrifter og bekreftelser [4)]

Sted, dato: Drammen 21.11.94
Utsteders underskrift: Arne Hannisdal
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: HAMAS UTBYGGING A/S

Jeg/vi bekrefter at utsteder(e) er over 18 år, og har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær.
Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift: Bjørn Wessel
Adresse: Fasansvingen 16 3060 Svelvik

2. vitneunderskrift: Berit Fortun Kleven
Adresse: Ringvn 18 3070 Sande

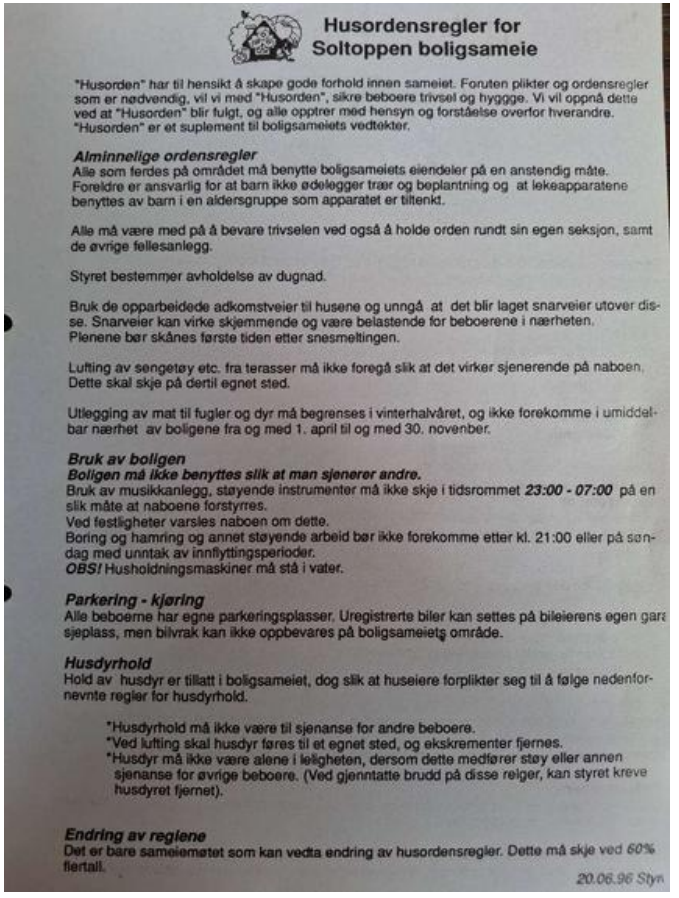
Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at ektefellen er over 18 år, og har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær.
Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse

2. vitneunderskrift
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse



Husordensregler for Soltoppen boligsameie

"Husorden" har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendig, vil vi med "Husorden", sikre beboere trivsel og hyggge. Vi vil oppnå dette ved at "Husorden" blir fulgt, og alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. "Husorden" er et suplement til boligsameiets vedtekter.

Alminnelige ordensregler
Alle som ferdes på området må benytte boligsameiets eiendeler på en anstendig måte. Foreldre er ansvarlig for at barn ikke ødelegger trær og beplantning og at lekeapparatene benyttes av barn i en aldersgruppe som apparatet er tiltenkt.

Alle må være med på å bevare trivselen ved også å holde orden rundt sin egen seksjon, samt de øvrige fellesanlegg.

Styret bestemmer avholdelse av dugnad.

Bruk de opparbeidede adkomstveier til husene og unngå at det blir laget snarveier utover disse. Snarveier kan virke skjemmende og være belastende for beboerene i nærheten.
Plenene bør skånes første tiden etter snesmeltingen.

Lufting av sengetøy etc. fra terasser må ikke foregå slik at det virker sjenerende på naboen. Dette skal skje på dertil egnet sted.

Utlegging av mat til fugler og dyr må begrenses i vinterhalvåret, og ikke forekomme i umiddelbar nærhet av boligene fra og med 1. april til og med 30. novenber.

Bruk av boligen
Boligen må ikke benyttes slik at man sjenerer andre.
Bruk av musikkanlegg, støyende instrumenter må ikke skje i tidsrommet ***23:00 - 07:00*** på en slik måte at naboene forstyrres.
Ved festligheter varsles naboen om dette.
Boring og hamring og annet støyende arbeid bør ikke forekomme etter kl. 21:00 eller på søndag med unntak av innflyttingsperioder.
OBS! Husholdningsmaskiner må stå i vater.

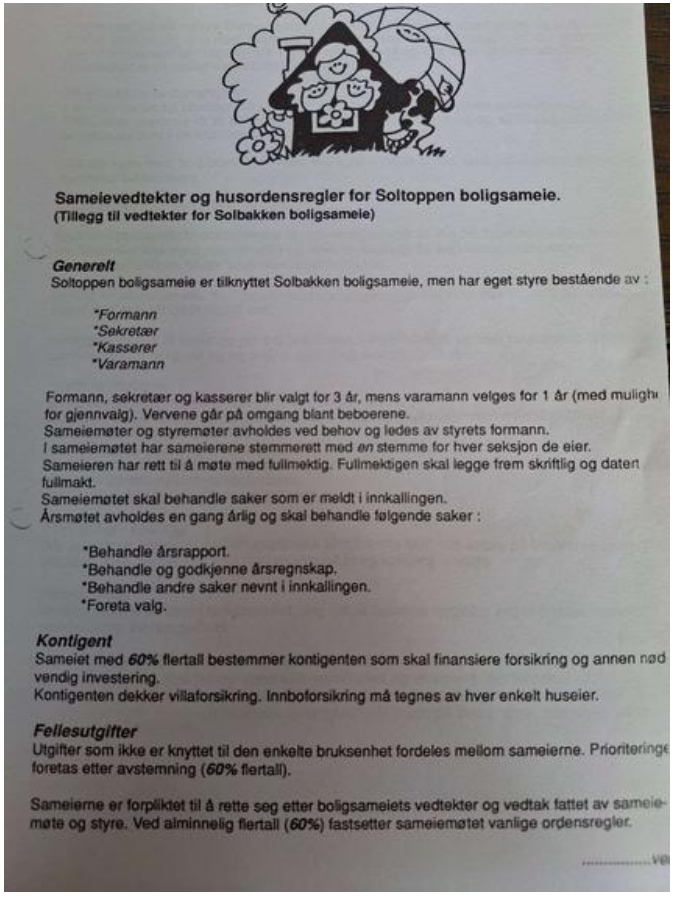
Parkering - kjøring
Alle beboerne har egne parkeringsplasser. Uregistrerte biler kan settes på bileierens egen garasjeplass, men bilvrak kan ikke oppbevares på boligsameiets område.

Husdyrhold
Hold av husdyr er tillatt i boligsameiet, dog slik at huseiere forplikter seg til å følge nedennevnte regler for husdyrhold.

- *Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere.
- *Ved lufting skal husdyr føres til et egnet sted, og ekskrementer fjernes.
- *Husdyr må ikke være alene i leiligheten, dersom dette medfører støy eller annen sjenanse for øvrige beboere. (Ved gjenntatte brudd på disse reiger, kan styret kreve husdyret fjernet).

Endring av reglene
Det er bare sameiemøtet som kan vedta endring av husordensregler. Dette må skje ved *60%* flertall.

20.06.96 Styr



Sameievedtekter og husordensregler for Soltoppen boligsameie.
(Tillegg til vedtekter for Solbakken boligsameie)

Generelt
Soltoppen boligsameie er tilknyttet Solbakken boligsameie, men har eget styre bestående av :

- *Formann
- *Sekretær
- *Kasserer
- *Varamann

Formann, sekretær og kasserer blir valgt for 3 år, mens varamann velges for 1 år (med mulighe for gjennvalg). Vervene går på omgang blant beboerene.
Sameiemøter og styremøter avholdes ved behov og ledes av styrets formann.
I sameiemøtet har sameierene stemmerett med *en* stemme for hver seksjon de eier.
Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.
Sameiemøtet skal behandle saker som er meldt i innkallingen.
Årsmøtet avholdes en gang årlig og skal behandle følgende saker :

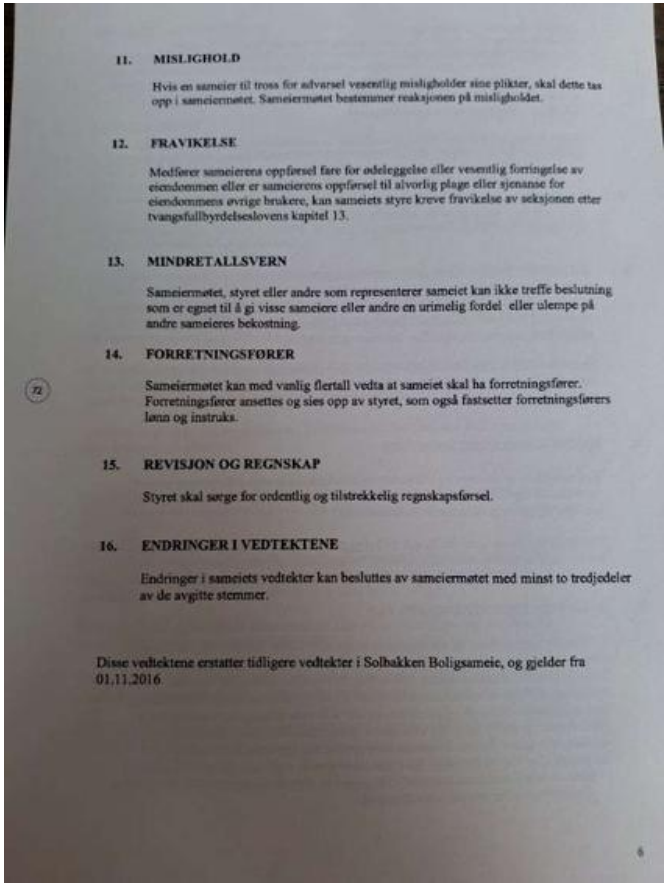
- *Behandle årsrapport.
- *Behandle og godkjenne årsregnskap.
- *Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
- *Foreta valg.

Kontigent
Sameiet med ***60%*** flertall bestemmer kontigenten som skal finansiere forsikring og annen nødvendig investering.
Kontigenten dekker villaforsikring. Innboforsikring må tegnes av hver enkelt huseier.

Fellesutgifter
Utgifter som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet fordeles mellom sameierne. Prioriteringe foretas etter avstemning (***60%*** flertall).

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiemøte og styre. Ved alminnelig flertall (***60%***) fastsetter sameiemøtet vanlige ordensregler.

.....ve



11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, skal dette tas opp i sameiermøtet. Sameiermøtet bestemmer reaksjonen på misligholdet.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel eller ulempe på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

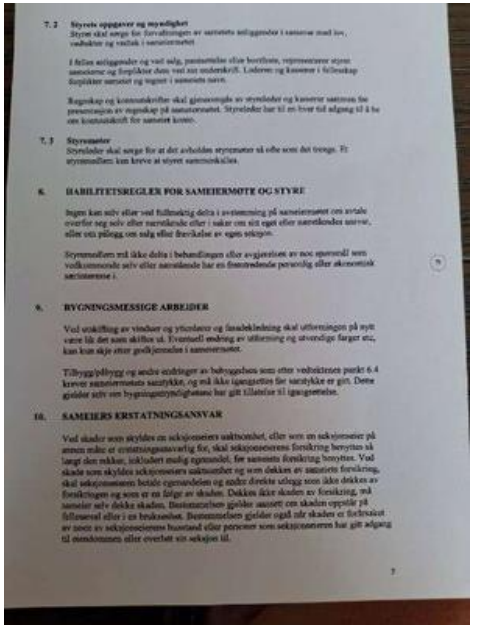
15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Disse vedtektene erstatter tidligere vedtekter i Solbakken Boligsameie, og gjelder fra 01.11.2016



7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

I felles anliggender og ved salg, pantestillelse eller heftelse, representerer styret sameierne og forpliktet dem ved sin underskrift. Loderett og kassarer i fellesskap forpliktet sameiet og signert i sameiets navn.

Regnskap og kontoutskrifter skal gjennomgås av styremedlet og kasserer sammen for presentasjon av regnskap på sameiermøtet. Styremedlet har til en hver tid adgang til å be om kontoutskrift for sameiet konto.

7. 3 Styremøter

Styremedlet skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trenge. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

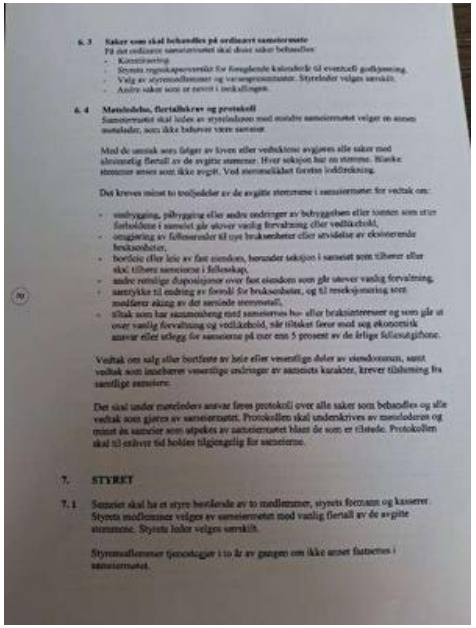
9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ved utskifting av vinduer og ytterdører og fasadekledning skal utførelsen på nytt være lik det som skiftes ut. Eventuell endring av utførelse og utvendige farger etc, kan kun skje etter godkjennelse i sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 krever sameiermøtets samtykke, og må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Dekkes ikke skaden av forsikring, må sameier selv dekke skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overhøt sin seksjon til.



6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:
- Konstituering.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøte for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller ulempe for sameierne på over ens 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

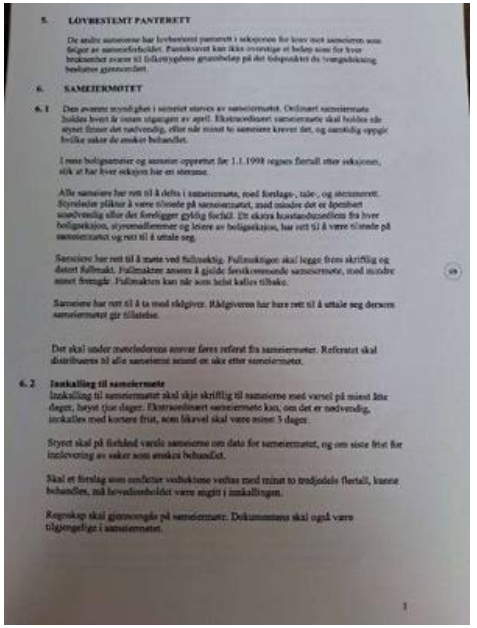
Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av to medlemmer, styrets formann og kasserer. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjører i to år av gangen om ikke annet fastsettes i sameiermøtet.



5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Panteretten kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til fellesutgiftenes grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det, og nærmere oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leietre av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

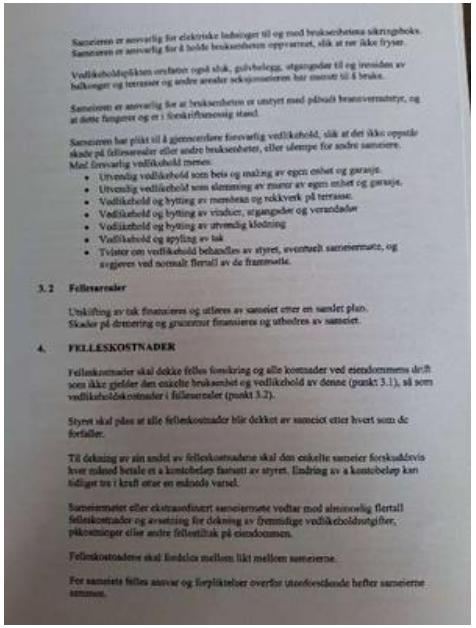
Det skal under møtelederens ansvar føres referat fra sameiermøter. Referatet skal distribueres til alle sameiere senest en uke etter sameiermøtet.

6. 2 Innkalling til sameiermøte
Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameiere med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 5 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som omfatter vedtektene vedtas med minst to tredjedels flertall, kreves behandlet, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Regnskap skal gjennomgås på sameiermøte. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.



Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkongrist og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere. Med forsvarlig vedlikehold menes:

- Utvendig vedlikehold som beis og maling av egen enhet og garasje.
- Utvendig vedlikehold som slemming av murer av egen enhet og garasje.
- Vedlikehold og bytting av membran og rekkverk på terrasse.
- Vedlikehold og bytting av vinduer, utgangsdør og verandadør
- Vedlikehold og bytting av utvendig kledning
- Vedlikehold og påføring av tak
- Tvister om vedlikehold behandles av styret, eventuelt sameiermøte, og avgjøres ved normalt flertall av de fremmøtte.

3. 2 Fellesarealer

Utskifting av tak finansieres og utføres av sameiet etter en samlet plan.
Skader på drenering og grunnmur finansieres og utbedres av sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader skal dekke felles forsikring og alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet og vedlikehold av denne (punkt 3.1), så som vedlikeholdskostnader i fellesarealer (punkt 3.2).

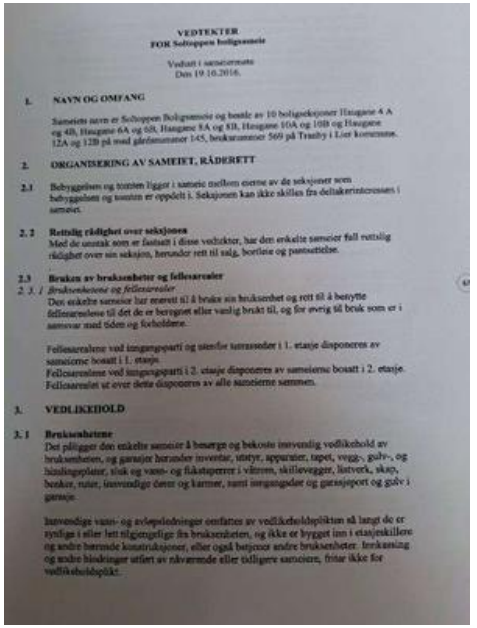
Styret skal påse at alle fellenkostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av fellekostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet eller ekstraordinært sameiermøte vedtar med alminnelig flertall fellenkostnader og avsetning for dekning av fremtidige vedlikeholdstgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Fellenkostnadene skal fordeles mellom likt mellom sameierne.

For samets felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter sameierne sammen.



VEDTEKTER
FOR Solloppen Boligsameie

Vedtatt i sameiermøte
Den 19.10.2016.

1. NAVN OG OMFANG

Sameiets navn er Solloppen Boligsameie og består av 10 boligseksjoner Haugane 6 A og 6B, Haugane 6A og 6B, Haugane 8A og 8B, Haugane 10A og 10B og Haugane 12A og 12B på med gårdsnummer 145, bruksnummer 569 på Tranby i Lier kommune.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen
Med de unntak som er fastsatt i disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer
2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med loden og forholdene.

Fellesarealene ved inngangsparti og utenfor terrassder i 1. etasje disponeres av sameierne bosatt i 1. etasje.
Fellesarealene ved inngangsparti i 2. etasje disponeres av sameierne bosatt i 2. etasje.
Fellesarealet ut over dette disponeres av alle sameierne sammen.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, og garasjer herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fikstaperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør og garasjeport og gulv i garasje.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkasning og andre bindinger utført av rådvarende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Kartverket

DRAMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/MATHILDE SJØHAUG
NEDRE TORGGATE 8
3015 DRAMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 10-0265/25
Vår referanse: 3802623/26848871
Bestilling: C3 2025-08-07 140

Dato
07.08.2025

HAUGANE 12A

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
18497	90	21.11.1994	BRUKSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3312 LIER	145	569	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til
HAMAS UTBYGGING A/S
Aabysgt 5
3041 Drammen

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
DRAMMEN TINGRETT

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0626	Lier kommune	145	569	

18497

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) 3)	Navn	Ideell andel 3)
959221448	HAMAS UTBYGGING A/S	

Doknr: 18497 Tinglyst: 21.11.1994 Emb 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	S.nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	S.nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	S.nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	S.nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	S.nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	28	11			21			31			41			51		
2	B	28	12			22			32			42			52		
3	B	28	13			23			33			43			53		
4	B	28	14			24			34			44			54		
5	B	28	15			25			35			45			55		
6	B	30	16			26			36			46			56		
7	B	30	17			27			37			47			57		
8	B	30	18			28			38			48			58		
9	B	30	19			29			39			49			59		
10	B	30	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 290 = nevner: 290

4. Supplerende tekst 6)

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Hver seksjon overskjøtes1/27 av fellesarealet g.nr.145, b.nr.523.
Hver seksjon har ideell bruksrett til 1 biloppstillingsplass på tomten ved egen seksjon, med mulighet til oppføring av garasje etter nærmere avtale.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) 7) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) 8) [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) 8) [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) 8) [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

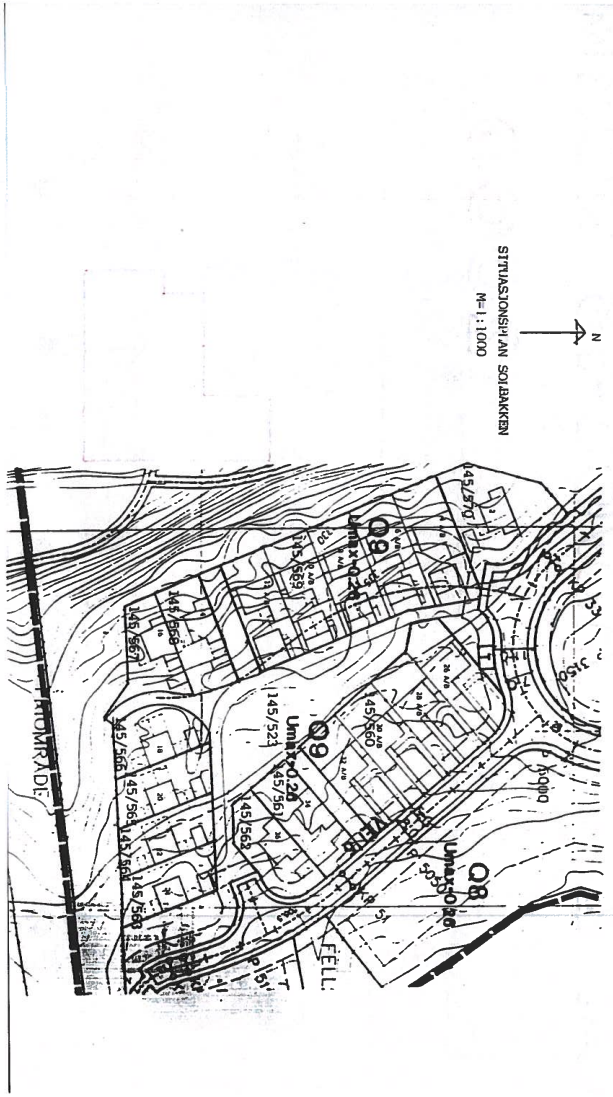
7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Drammen 21.11.94	HAMAS UTBYGGING A/S Arne Hannisdal

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

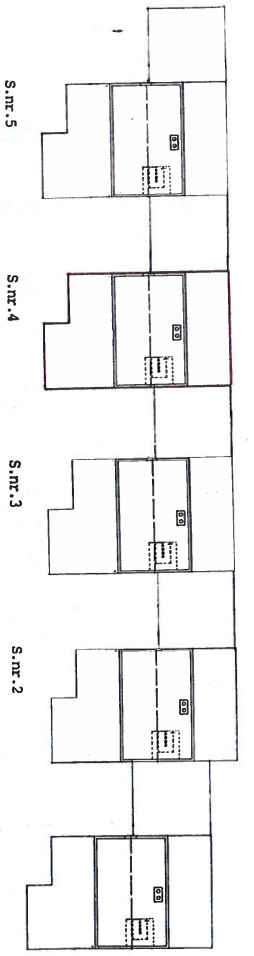
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/18497/90
Attesteringstidspunkt 2025-08-07 13:31

SITUASJONSPLAN SOLBAKKEN
M=1:1000

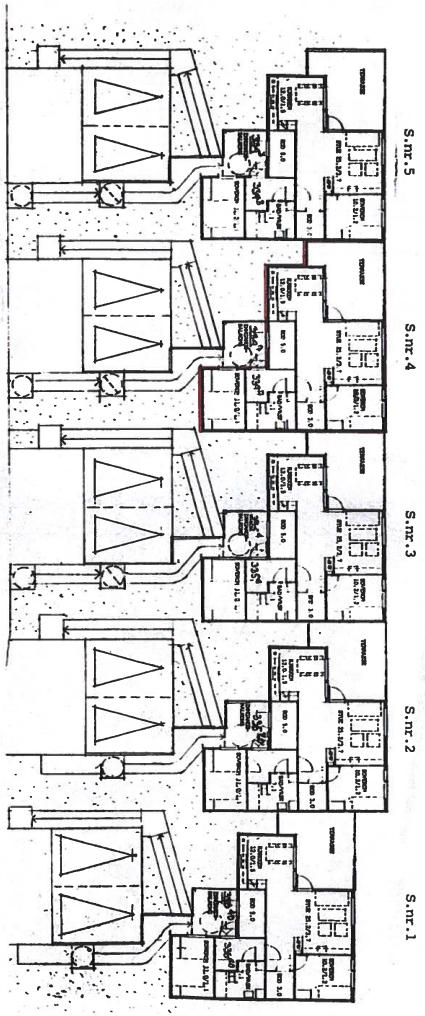


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/18497/90
Attesteringstidspunkt 2025-08-07 13:31

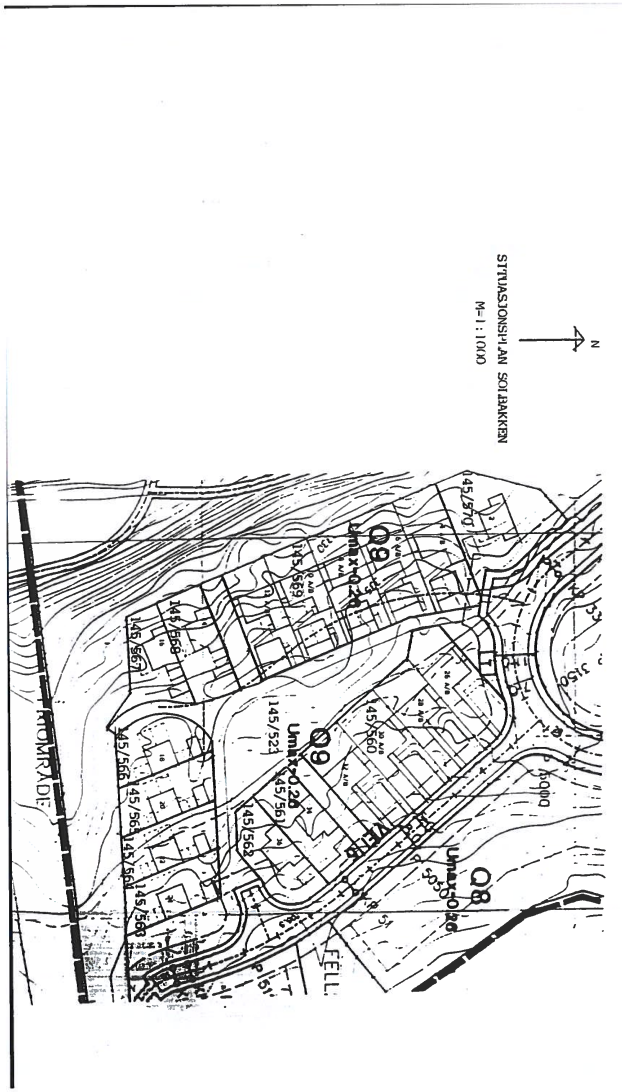
Loftsplan M:1:250
Hus D20



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/18497/90
Attesteringstidspunkt 2025-08-07 13:31

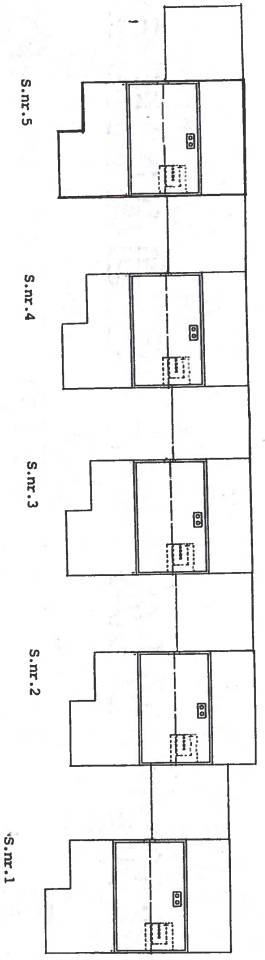


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/18497/90
Attesteringstidspunkt 2025-08-07 13:31



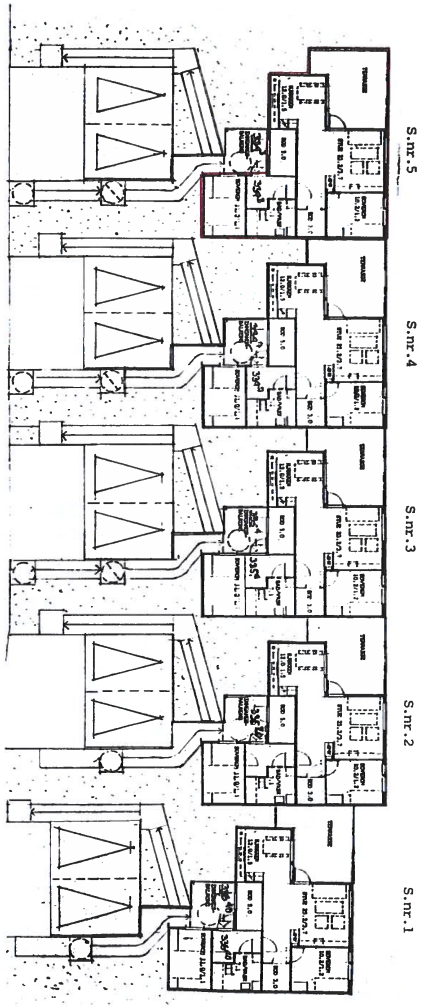
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/18497/90
Attesteringstidspunkt 2025-08-07 13:31

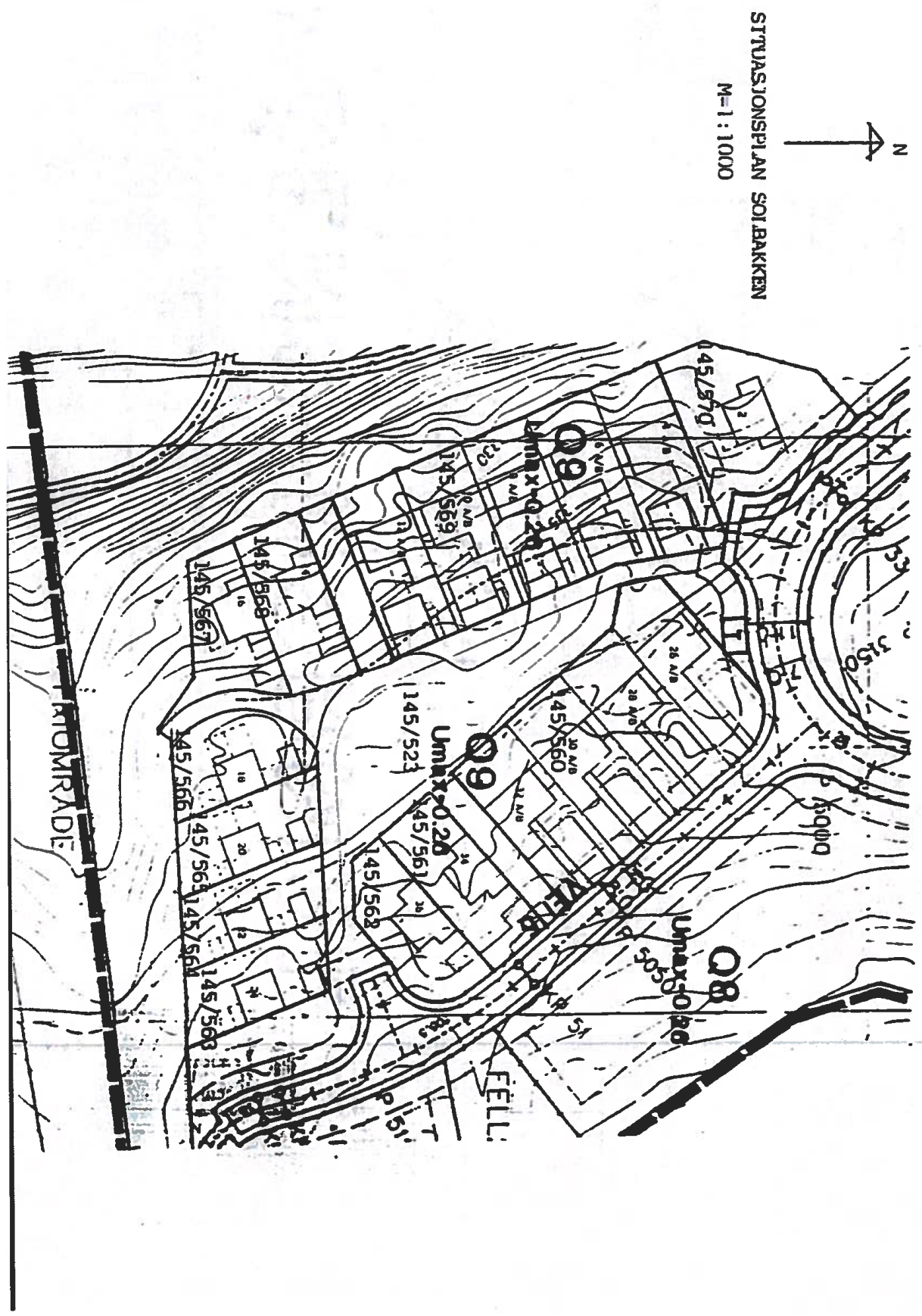
Loftsplan M:1:250
Hus D20

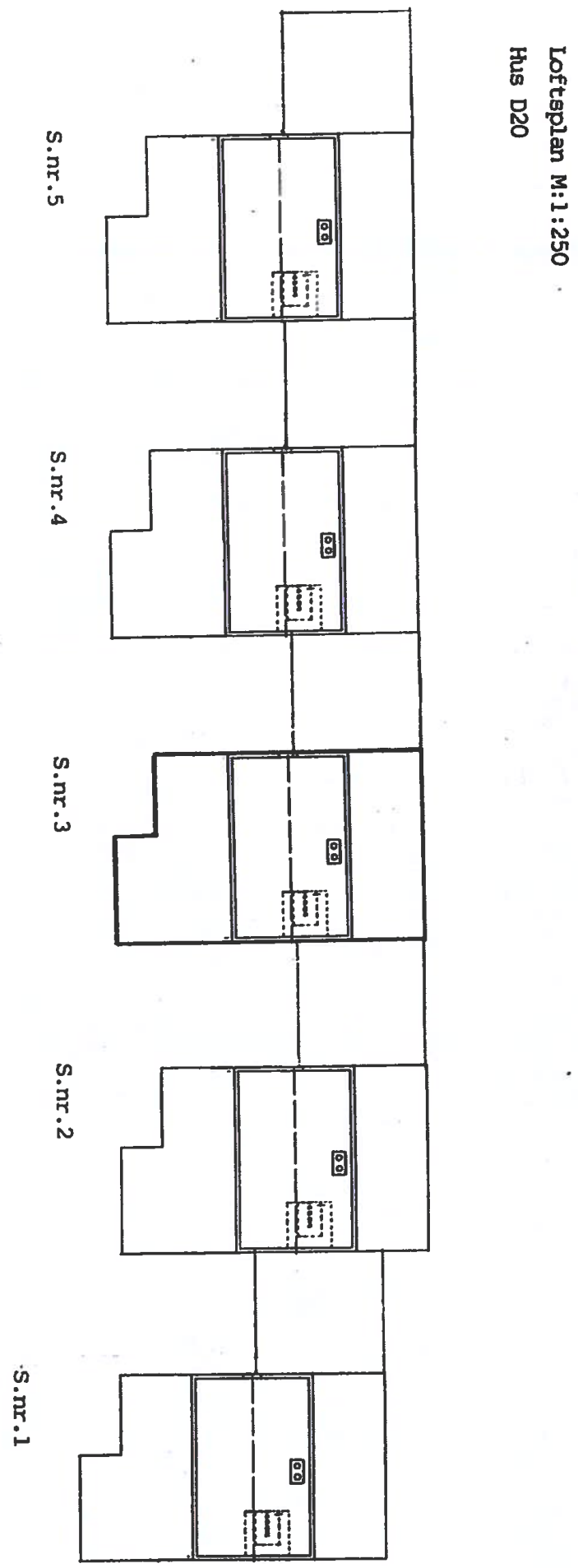


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/18497/90
Attesteringstidspunkt 2025-08-07 13:31

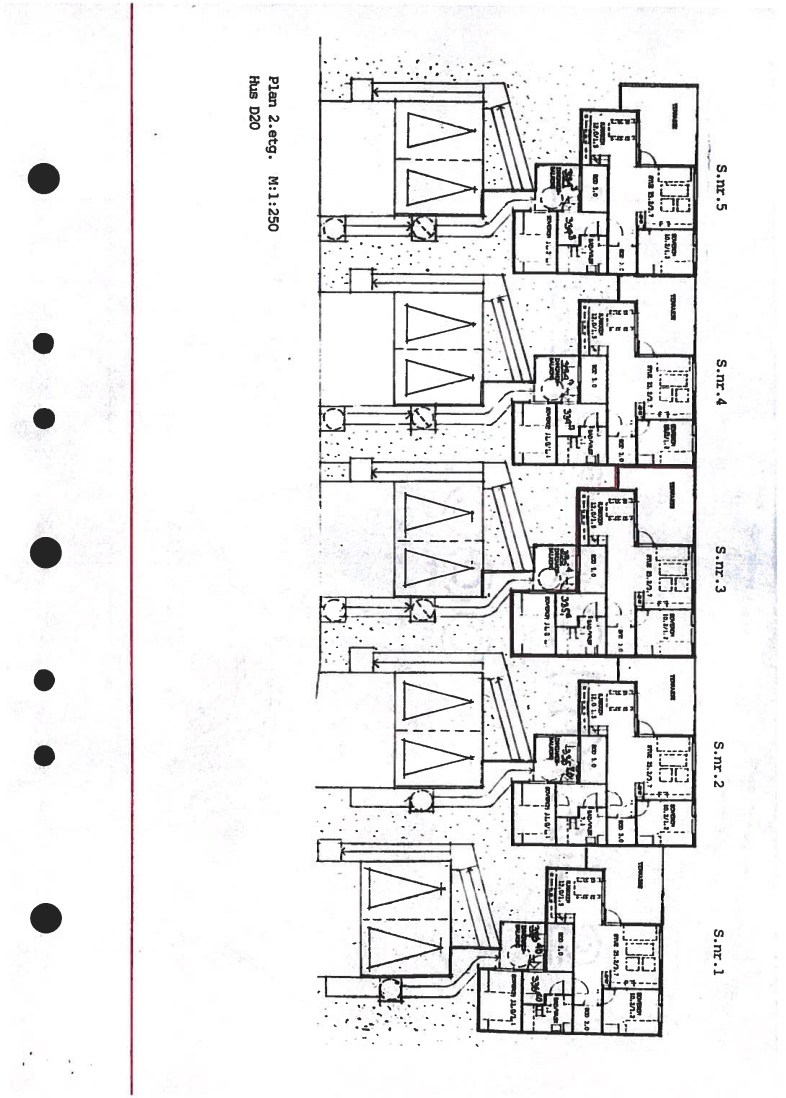
Plan 2.etg. M:1:250
Hus D20



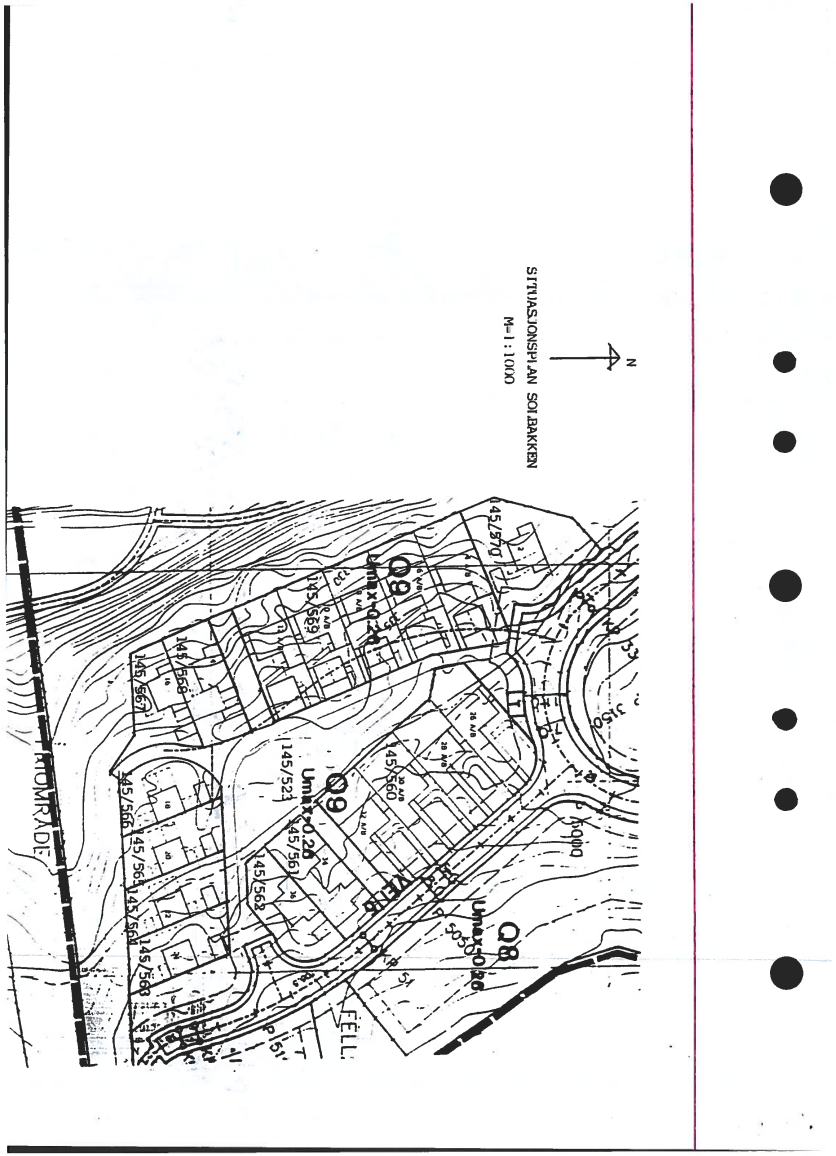

SITUASJONSPLAN SOLBAKKEN
M=1:1000
N
Q9
Umax=0.20
Q8
145/566
145/567
145/569
145/560
145/523
145/561
145/562
145/579
FELL.


Loftsplan M:1:250
Hus D20
S.nr.5
S.nr.4
S.nr.3
S.nr.2
S.nr.1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/18497/90
Attesteringstidspunkt 2025-08-07 13:31

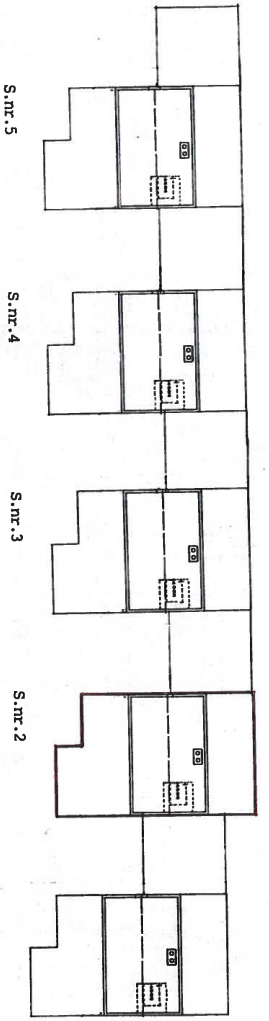


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/18497/90
Attesteringstidspunkt 2025-08-07 13:31



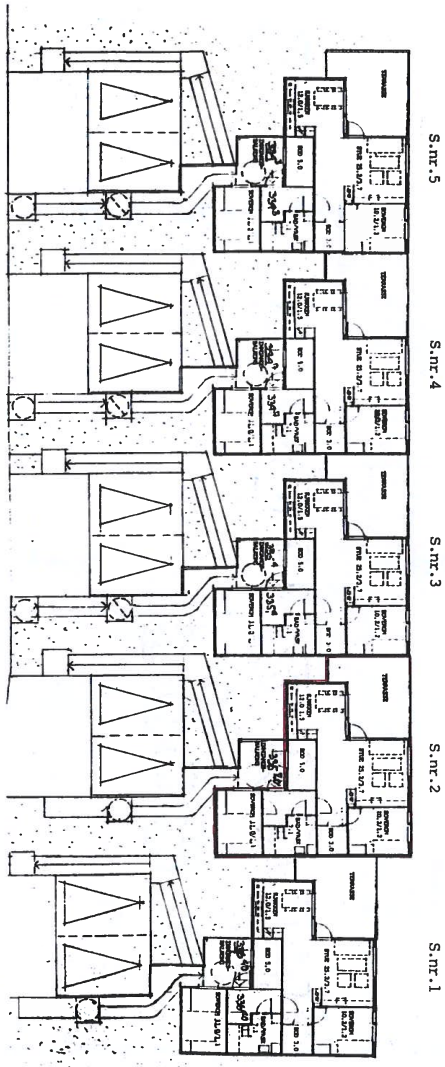
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/18497/90
Attesteringstidspunkt 2025-08-07 13:31

Loftsplan M:1:250
Hus D20



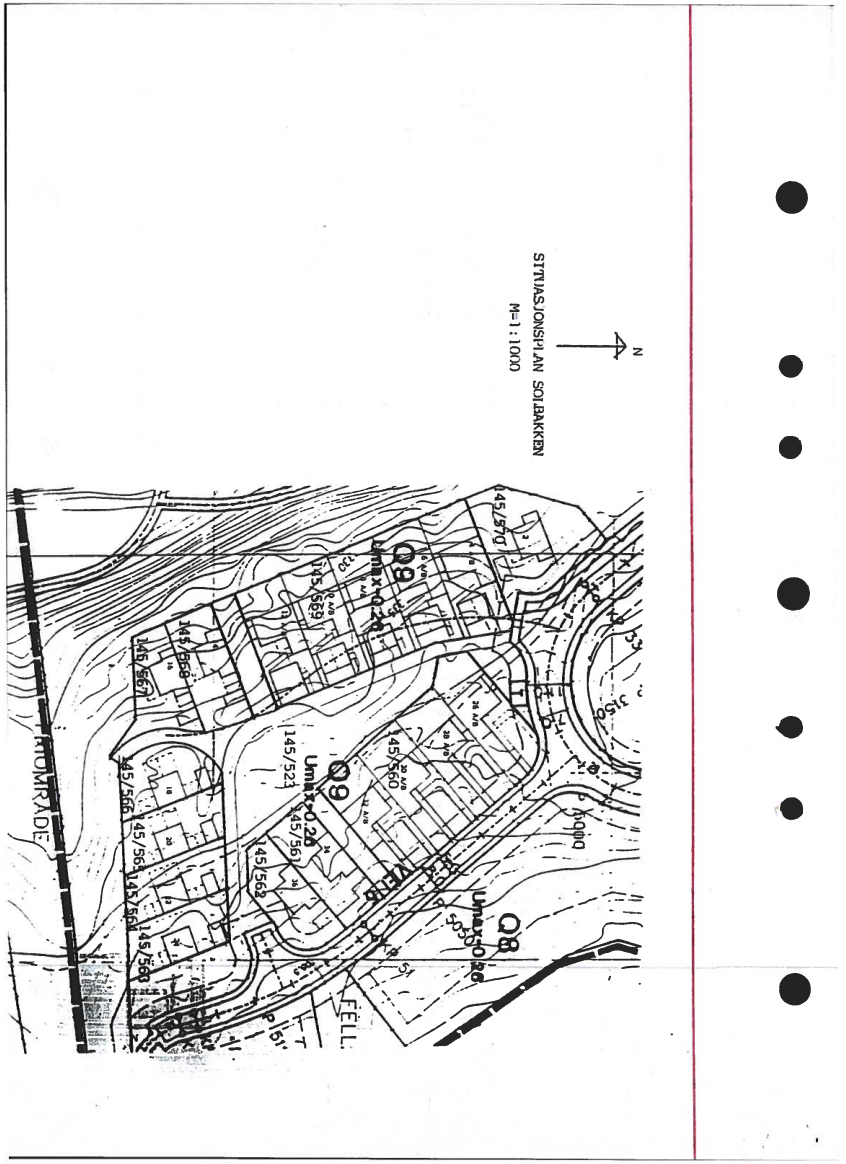
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/18497/90
Attesteringstidspunkt 2025-08-07 13:31

Plan 2.etg. M:1:250
Hus D20



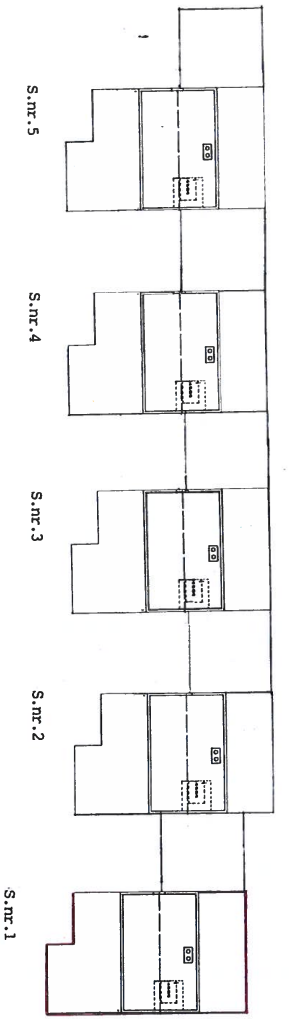
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/18497/90
Attesteringstidspunkt 2025-08-07 13:31

SITUASJONSPLAN SOLBAKKEN
M=1:1000

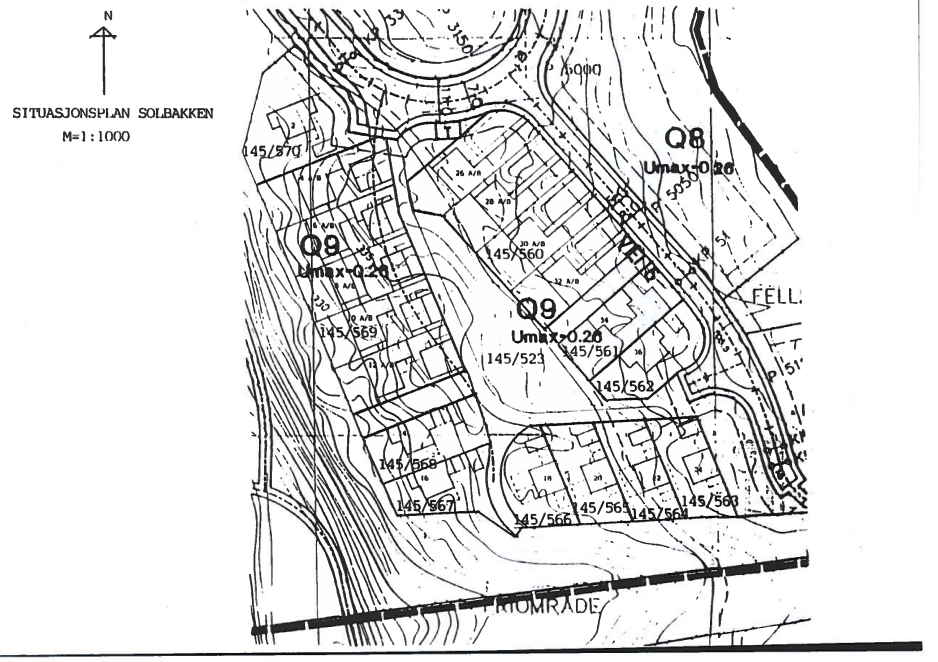


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/18497/90
Attesteringstidspunkt 2025-08-07 13:31

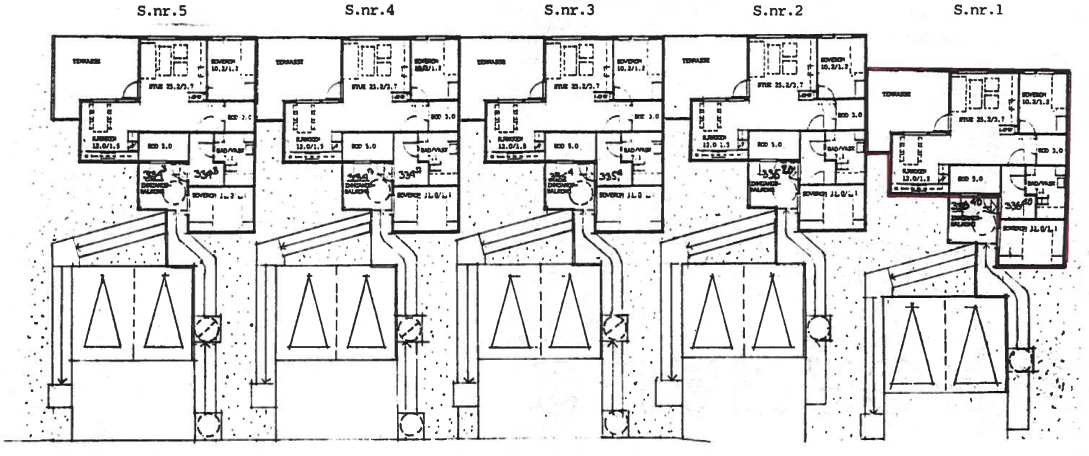
Loftsplan M:1:250
Hus D20



Side 18 av 27
Attestert kopi av dok.nr. 1994/18497/90
Attesteringstidspunkt 2025-08-07 13:31
Kartverket



Side 17 av 27
Attestert kopi av dok.nr. 1994/18497/90
Attesteringstidspunkt 2025-08-07 13:31
Kartverket

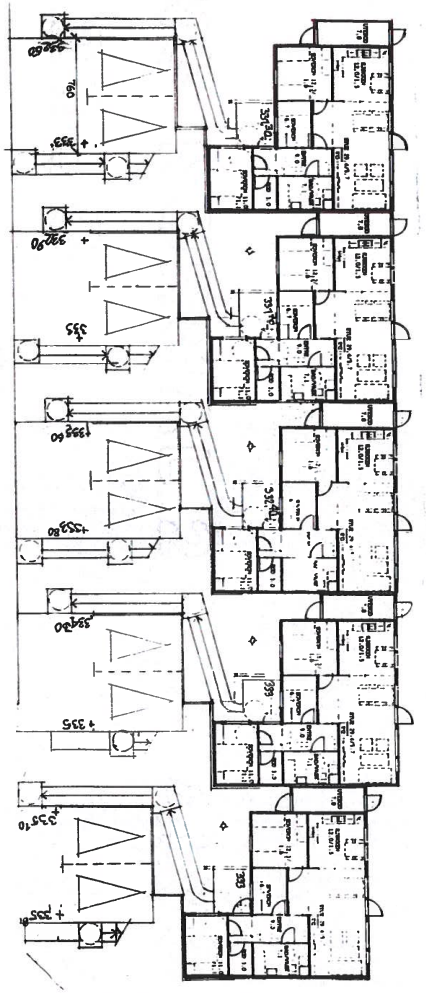


Plan 2.etg. M:1:250
Hus D20

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/18497/90
Attesteringstidspunkt 2025-08-07 13:31

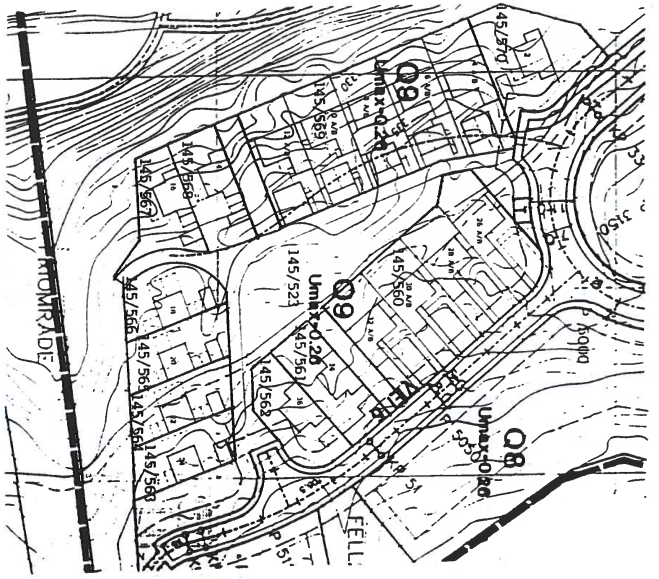
Plan 1.etg. M:1:250
Hus D20

S.nr.10 S.nr. 9 S.nr. 8 S.nr. 7 S.nr. 6

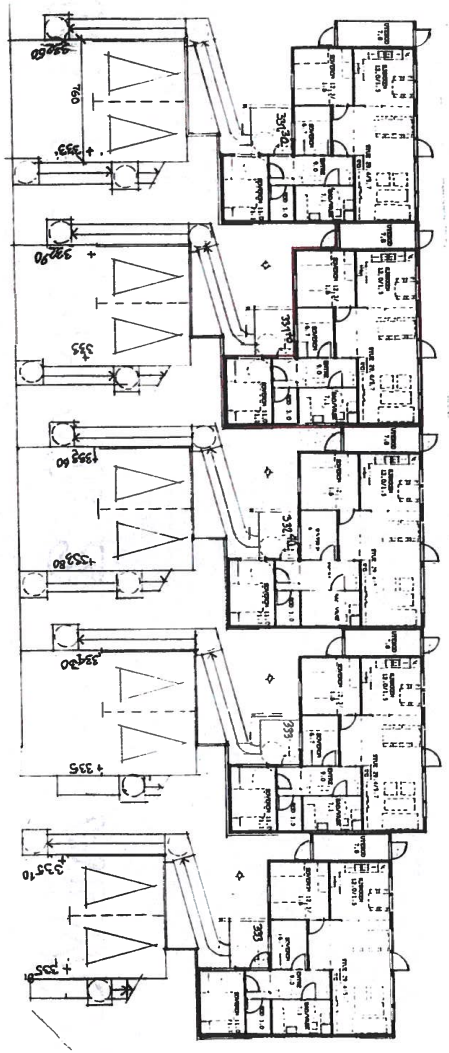


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/18497/90
Attesteringstidspunkt 2025-08-07 13:31

SITUASJONSPLAN SOLBAKKEN
M=1:1000



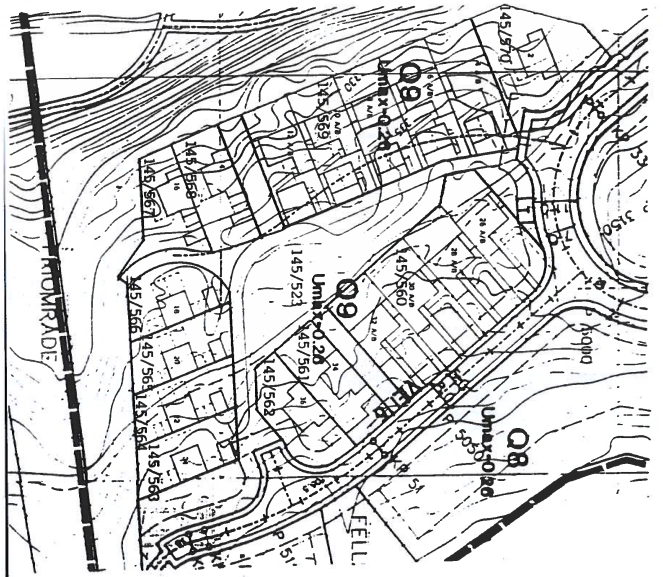
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/18497/90
Attesteringstidspunkt 2025-08-07 13:31

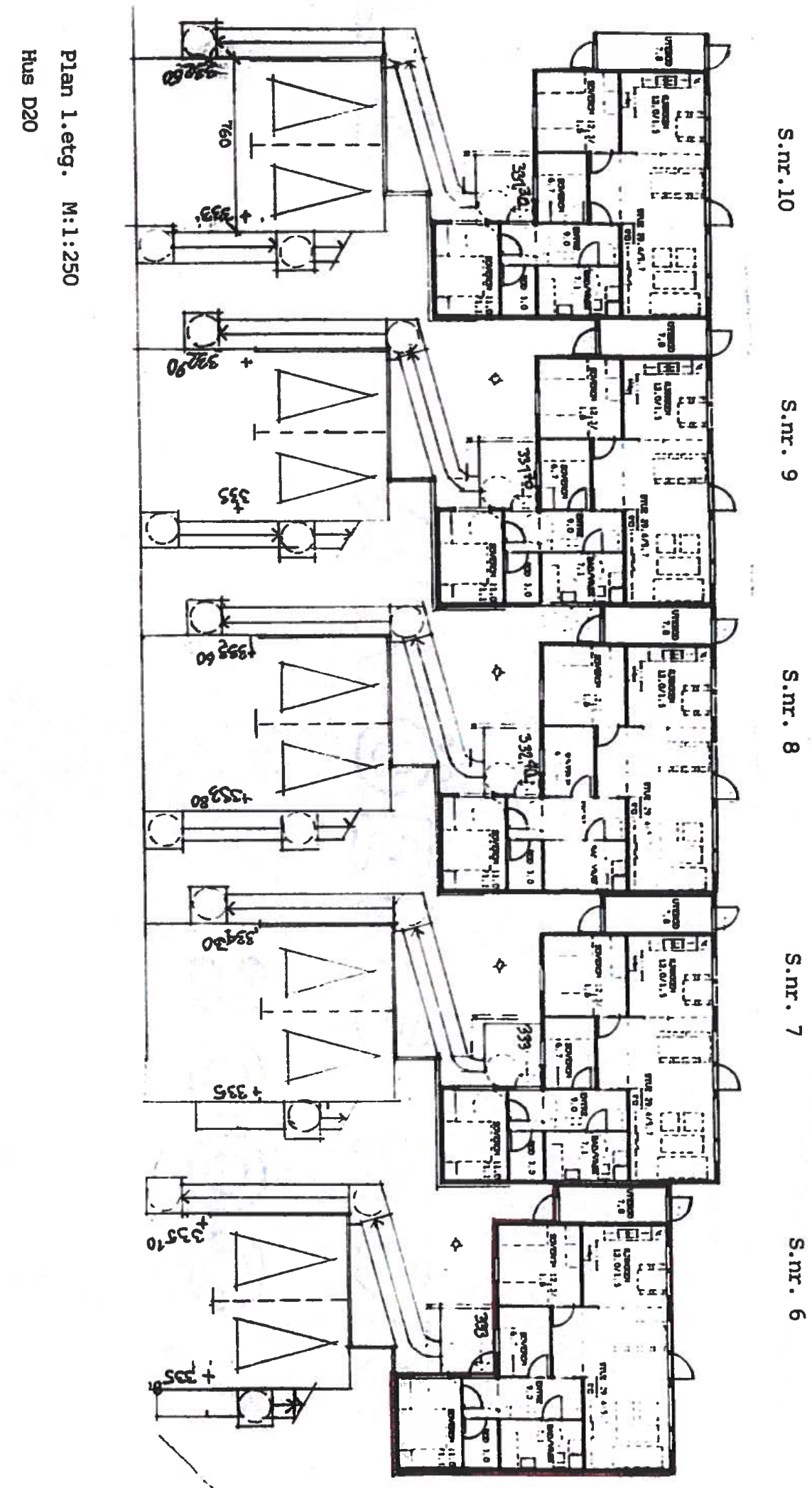


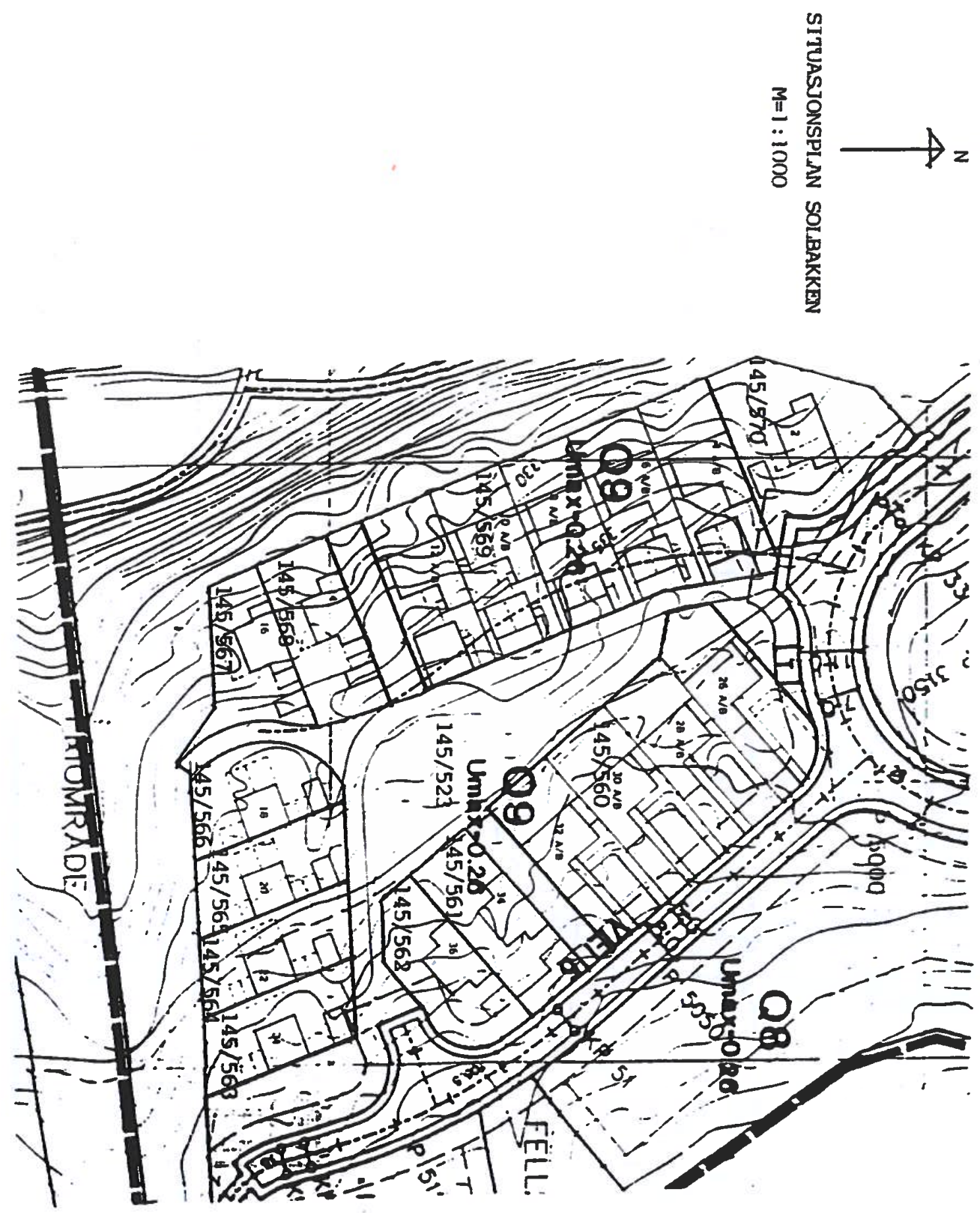
Plan 1.etg. M:1:250
Hus D20

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/18497/90
Attesteringstidspunkt 2025-08-07 13:31

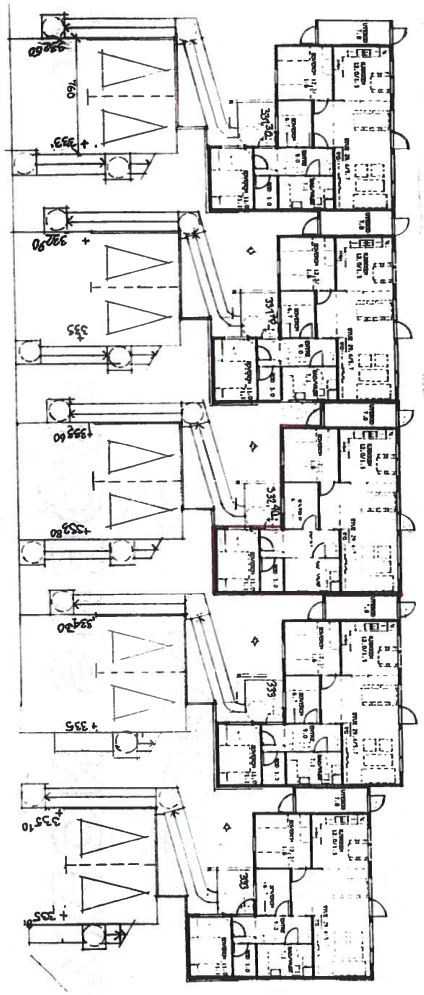
SITUASJONSPLAN SOLBAKKEN
M=1:1000




Plan 1.etg. M:1:250
Hus D20
S.nr.10
S.nr. 9
S.nr. 8
S.nr. 7
S.nr. 6

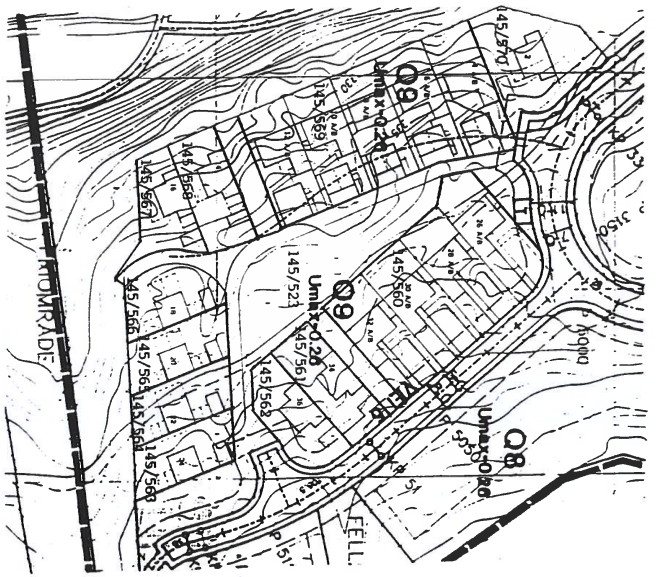

SITUASJONSPLAN SOLBAKKEN
M=1:1000
N
Q9
Q9
Q8
145/570
145/569
145/568
145/567
145/566
145/521
145/560
145/561
145/562
145/563
FELL.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/18497/90
Attesteringstidspunkt 2025-08-07 13:31

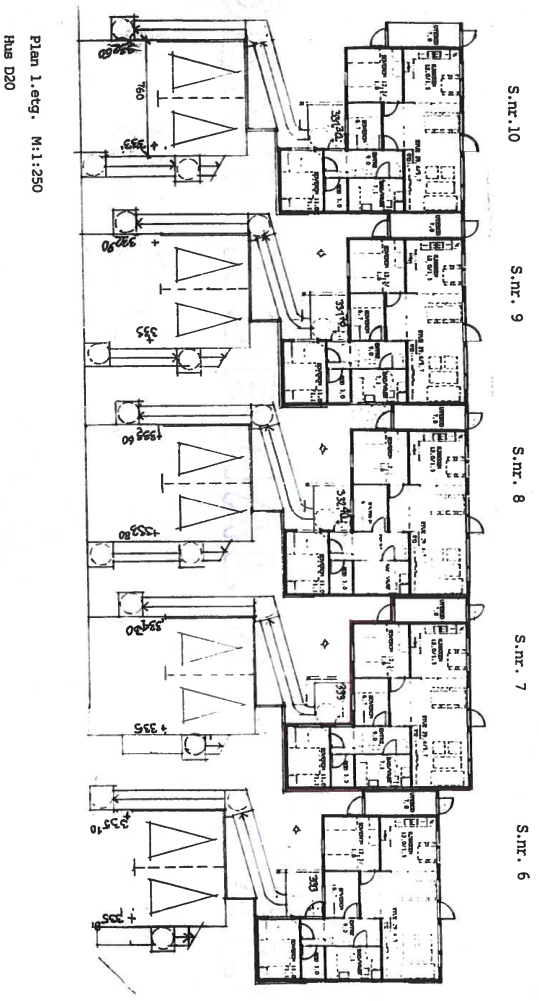


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/18497/90
Attesteringstidspunkt 2025-08-07 13:31

SITUASJONSPLAN SOLBAKKEN
M=1:1000



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/18497/90
Attesteringstidspunkt 2025-08-07 13:31



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 -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0265/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Haugane 12A 3409 TRANBY

Betegnelse: Gnr 145, bnr 569, snr 10 (ideell andel 1/1) / Gnr 145, bnr 523 (ideell andel 1/27) 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