PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

SVENDSEMARKA 4A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

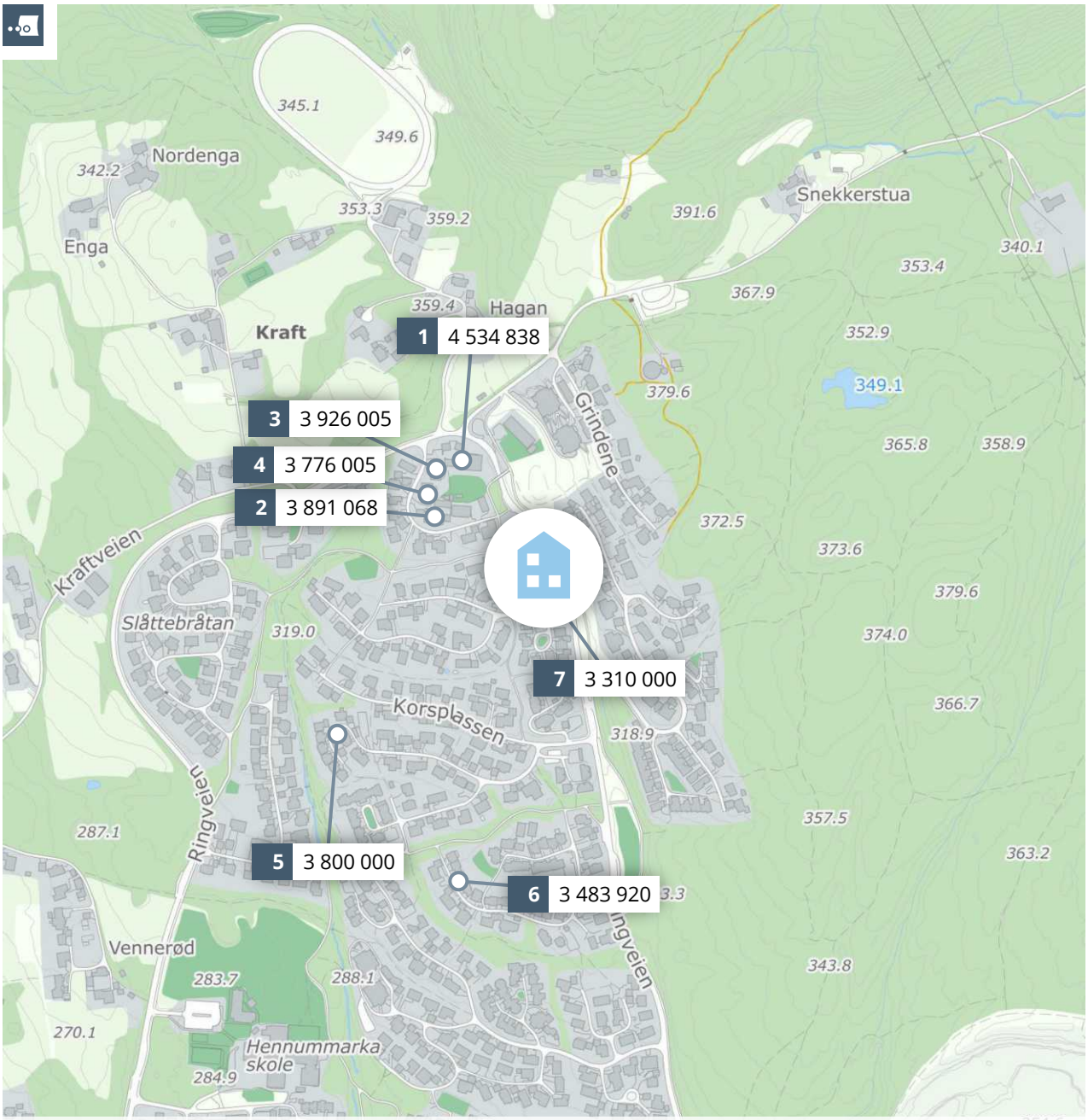
Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SVENDSEMARKA 4 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 06.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Magnus Fevang Landgraff.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Svendsemarka 4 A, 3409 TRANBY

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1992

GNR 145 BNR 533 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3312 LIER GRUNNKRETS TRANBY 3C

Verdivurdert til

3 400 000

-	3 400 000	61 818
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	55 m²	- m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						1992

Fellesutgifter	1 000
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Svendsekroken 1 F 83 m² 1992 2. etg 3 sov	01.09.2025	3 990 000	**3 990 000**	544 838	4 534 838	**54 637**
2	Svendsekroken 7 C 69 m² 1992 1. etg 2 sov	26.03.2026	3 450 000	**3 350 000**	541 068	3 891 068	**56 392**
3	Svendsekroken 3 D 70 m² 1992 2. etg 2 sov	10.09.2024	3 600 000	**3 700 000**	226 005	3 926 005	**56 086**
4	Svendsekroken 5 C 70 m² 1992 1. etg 2 sov	20.09.2024	3 500 000	**3 550 000**	226 005	3 776 005	**53 943**
5	Røssekleiv 69 80 m² 1989 1. etg 1 sov	19.12.2025	3 650 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**47 500**
6	Maurrudløkka 80 62 m² 1985 1. etg 1 sov	05.05.2025	3 290 000	**3 400 000**	83 920	3 483 920	**56 192**
7	Svendsemarka 2 B 55 m² 1992 1. etg 1 sov	12.08.2025	3 100 000	**3 310 000**	0	3 310 000	**60 182**

Velkommen til Svendsemarka 4A – en lys og innbydende 3-roms leilighet i et etablert og familievennlig boligområde på Tranby i Lier. Her bor du med kort vei til skoler, barnehager, butikker og øvrige servicetilbud, samtidig som marka ligger like i nærheten med flotte tur- og friluftsmuligheter året rundt. Området har også enkel adkomst til E18 og gode kollektivforbindelser mot Asker, Bærum, Oslo og Drammen.

Leiligheten har en praktisk planløsning med lyse og romslige oppholdsrom. Stuen har plass til både sofagruppe og spisebord, og herfra er det utgang til en solrik balkong. Kjøkkenet er funksjonelt innredet med gode oppbevaringsmuligheter. Boligen har to soverom, et moderne bad renovert i 2015 med varmekabler, samt loft for ekstra lagring. Det medfølger to biloppstillingsplasser med elbillader.

Uteområdene byr også på terrasse ved inngangspartiet og gode solforhold som skaper hyggelige rammer for både avslapning og sosiale sammenkomster. Perfekt for både par og små familier.

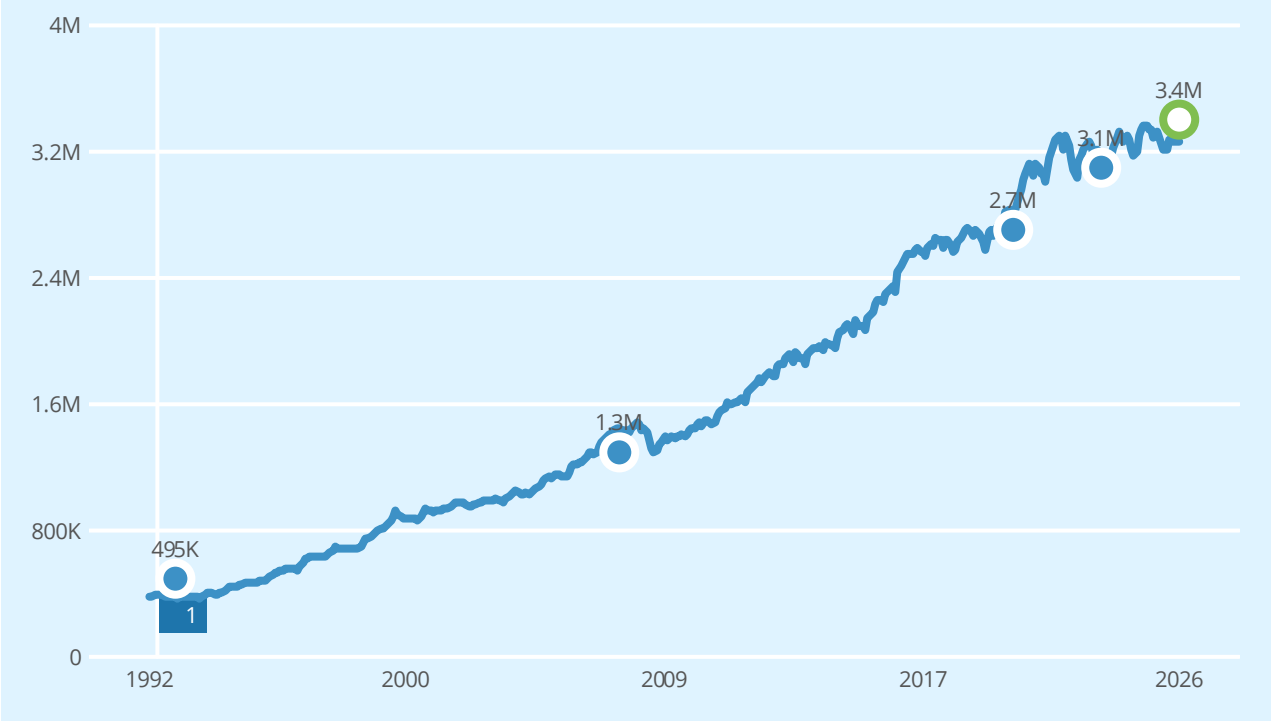
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien

av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.09.2023	04.10.2023	15.11.2023	3 250 000	3 100 000	0	3 100 000	
02.11.2020	09.11.2020	04.01.2021	2 800 000	2 700 000	0	2 700 000	
09.09.2014		09.09.2014	-	150 000	-	150 000	2
15.10.2007	31.10.2007	19.11.2007	1 330 000	1 300 000	-	1 300 000	
18.01.1993		18.01.1993	-	495 000	-	495 000	

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 3409 TRANBY nå

2
leiligheter til salgs

5.0M

4 747 000 Prisantydning i snitt

4.6M

4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i

135
dager

Leiligheter solgt i 3409 TRANBY siste 12 mnd

14
leiligheter solgt

3 861 000 Salgspris i snitt

3 854 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av

24
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

61 818 Svendsemarka 4 A Totalpris 3 400 000

53 099 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

52 622 LIER kommune i snitt siste 12 mnd

Fagtakst

Svendsemarka 4A, 3409 TRANBY

Gnr: 145
Bnr: 533
Snr: 2

Tilstandsrapport

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1992

BRA: 55 m²

BRA-i: 55 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	10	0	0

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 gis når bygningsdelen har mindre avvik.

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

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når 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 gis når bygningsdelen har 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 UI

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 37. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påforede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.04.2026

Rapportdato
06.05.2026

Hjemmelshavere

Navn
Magnus Eide

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Navn
Aina Rolandsen Ruud

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com

Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min

kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen. Kontrollen er begrenset til denne seksjonen. Det er ikke foretatt kontroll av sameiet sitt ansvarsområde med mindre dette er spesifikt undersøkt. Dette omfatter bl.annet, drenering, yttervegger, taktekking m.m.

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

5. 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.

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsåk og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet**.

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk**.

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Levetidstabell

TG2 basert på alder (NS 3600:2025)

Komponent	Levetid	TG2 fra (50%)	TG2 tydelig (75%)
Drenering	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Ytterkledning (malt tre)	40 år	20 år	30 år
Vinduer (2-lags)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Shingel (taktekking)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Takstein (betong/tegl)	40-60 år	20-30 år	30-45 år
Takrenner og nedløp	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Taktekking (stål/Decra)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Beslag (stål/aluminium)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Kjøkkeninnredning	20-25 år	10-13 år	15-19 år
Kobberrør (vannrør)	60-80 år	30-40 år	45-60 år
Rør-i-rør (PEX/PE)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Bad (membran/tettesjikt)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Elektrisk anlegg	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Ventilasjonsanlegg	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Varmepumpe (luft/luft)	10-15 år	5-8 år	8-11 år
Varmepumpe (luft/vann)	12-18 år	6-9 år	9-14 år
Terrassebord	15-25 år	8-13 år	11-19 år
Varmtvanns bereder.	20-25 år	10-15 år	15-20 år
Undertak	30-50 år	15-25 år	23-38 år

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt.
Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

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

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	55	55	0	0	10
Totalt m2	**55**	**55**	**0**	**0**	**10**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
1. etasje	55	0	55
Totalt m²	**55**	**0**	**55**

1. etasje - Beskrivelse av rom

Entre, bod, bad, kjøkken, stue og soverom.

Kommentar til arealberegning

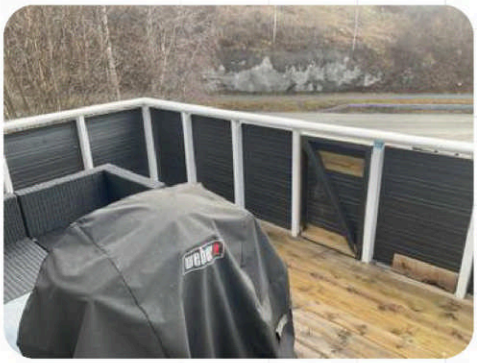
Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende).

Byggemåte:

- - Grunnforhold av fjell.
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Etasjeskille av tre.
- - Yttervegger oppført med bindingsverk av tre tekket med stående kledning.
- - Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- - Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
- - Takrenner og nedløp av plast.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	**Terrasse**

Det er etablert en terrasse på 10m2
Det er etablert en terrasse på 19m2 på fremsiden av huset.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Terrassebord er skiftet.

Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	**Nei**
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering av balkong/terrasse TG-1

Det er etablert en terrasse på 10m2.
Terrassebord er skiftet i nyere tid.
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med 28×120 Terrassebord.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

Det er etablert en platting på 19m2.
Plattingen er etablert med tilfarere på mark og tekket med 28×120 terrassebord.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

6.2 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vindu på bad er skiftet i 2015.	

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, ytterdør og balkongdør **TG-2**

Vinduer med 2-lags glass fra byggeår 1992.
Vindu på bad er skiftet i 2015.

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.
Vinduer har en forventet levetid på 35år.

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Vinduer har passert forventet levetid, med slitte pakninger, svekket karm/ramme og økt sannsynlighet for punkterte glass, noe som reduserer tetthet og funksjon. Konsekvens: Gir økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning/kondens, samt redusert komfort og estetisk kvalitet. Anbefalte tiltak: Det anbefales planlagt utskiftning til moderne, energieffektive vinduer med god tetthet, samt kontroll av tilstøtende konstruksjoner ved montering.

6.3 Takkonstruksjon

Type	**Saltak**
Inspisert fra	**På tak**
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på svikt i takkonstruksjon?	**Nei**
Er det antydninger til at konstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	**Nei**

Oppsummering av takkonstruksjon TG-1

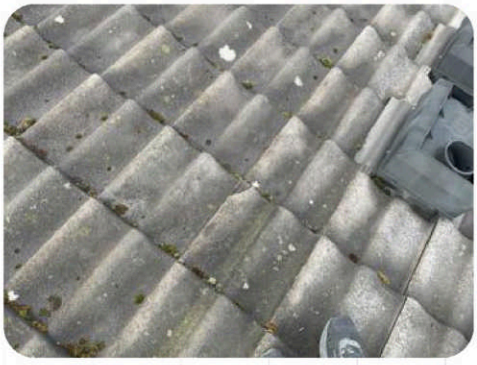
Taket er oppført med saltak-konstruksjon
Saltak er en betegnelse for et yttertak på en bygning eller et hus med to like, motstående sider som har fall, oftest mot langsidene. Sidene møtes i et møne som normalt er det høyeste punktet på taket.
Det registreres ingen svanker i konstruksjonen.
Konstruksjonen har tilstrekkelig med lufting.

6.4 Taktekking









Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**På tak**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Dersom taktekking er skiftet, er undertak skiftet?	**Nei**
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	**Ja**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Taktekking og undertak er fra opprinnelig byggeår.
Taket er besiktet fra tak.
Taket er tekket med betongstein.
Taket fremstår som tett. Det registreres enkelte knekte stein på befaringsdagen.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Betongstein har en forventet levetid på ca 40år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes med bakgrunn i alder og stedsvis knekte stein.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Taktekking kan med bakgrunn i alder ha svekket tetthet/slitasje.
Konsekvens: Med bakgrunn i alder kan taktekking være preget av aldring og slitasje, noe som øker risikoen for lekkasjer og reduserer takets funksjon som bygningsbeskyttelse. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Anbefalte tiltak: Utskifting av taktekking med kontroll av undertak bør planlegges.

6.5 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Nei**

Oppsummering av utstyr på tak TG-1

Det er tilfredstillende adkomst for brann/feiervesen.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	**Kaldtloft**

Loftet er inspisert via inspeksjonsluke i entre.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller synlige fuktmerker i undertak?	**Nei**





Er det tegn til sopp/råter?	**Nei**
Er det tegn til museaktivitet eller andre skadedyr?	**Ja**
Er loftet isolert etter krav ved oppføringsår?	**Ja**
Er det etablert dampsperre mot loftkonstruksjon?	**Ja**
Er det tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	**Ja**
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	**Nei**

Oppsummering av takkostruksjon/loft **TG-2**

Det er tilgang til loft via loftsluke fra gang.
Loftet er isolert etter gjeldene krav ved oppføringsår.
Det er etablert dampsperre mot loft.
Det registreres tilstrekkelig lufting av konstruksjonen.
Det registreres mindre musespor på loft. Omfanget er ukjent.

TG2 settes med bakgrunn i påviste musespor.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Observasjon av musespor indikerer tidligere eller pågående aktivitet av skadedyr og mulige utettheter.
Konsekvens og tiltak: Risiko for skade på isolasjon og konstruksjon samt hygieniske utfordringer.
Anbefalte tiltak: Tetting av alle åpninger, kontroll av loft og evt. skadedyrbekjempelse.

6.7 Renner og nedløp



Type	Plast
Takrenner og nedløp av plas.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av takrenner/nedløp TG-2

Takrenner og nedløp av plast.
Takrenner og nedløp er fra opprinnelig byggeår.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

Tg2 settes med bakgrunn i alder og slitasje.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Renner og nedløp har passert forventet levetid med slitasje, korrosjon og redusert funksjon.
Konsekvens: Med bakgrunn i alder kan takrenner og nedløp ha nedsatt funksjon grunnet slitasje i skjøter, beslag og overflatebehandling.
Anbefalte tiltak: Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og rens, samt kontrolleres for lekkasjer i skjøter og tetningspunkter. Ved tegn til svekkelser anbefales utskifting av renner og nedløp.

6.8 Etasjeskille og gulv på grunn





Type	**Trebjelkelag**

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	**Ja**

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

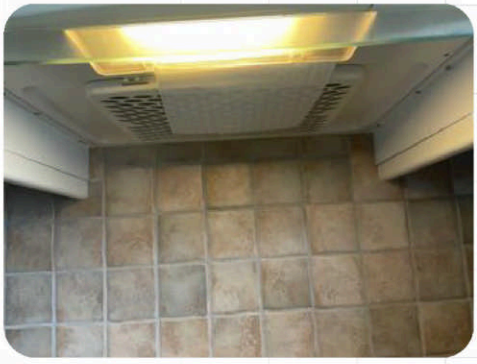
Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
15 mm høydeforskjell i stue.
8 mm høydeforskjell på soverom
Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.

TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

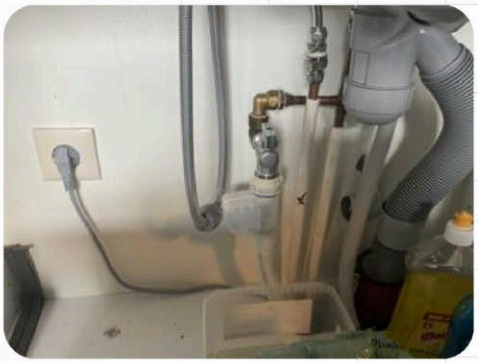
Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-15mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: Det kan indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.
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.

6.9 Kjøkken



Kjøkkenleverandør	
Ikea Kjøkken	



Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkkenet er skiftet i mellom 2015-2019. Alder kan ikke bekreftes (kilde: bilder fra tidligere salg)	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken **TG-2**

Kjøkkeninnredningen er fra 2015-2019 og levert av Ikea Kjøkken.
Innredningen har profilierte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er frittstående oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr/platetopp.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov.

Type avtrekk	**Mekanisk avtrekk**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Tilstandsgrad avtrekk	TG-1

Oppsummering avtrekk
Kjøkkenet er etablert med mekanisk avtrekk. Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres tilfredstillende avtrekk.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader. Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann. Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.

6.10 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast**

Avløpsrør er oppført i plast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**

Deler av innvendig avløpsnett (sluk) ert skiftet 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?	**Ukjent**
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Oppsummering av avløp **TG-2**

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er hovedsaklig fra opprinnelig byggeår. Noe utskiftninger i forbindelse med bad i 2015.
Avløpsrør har generelt en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan utføres via andre innstallasjoner som f.eks sluk.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen. Øvrig anlegg er sameiet sitt ansvar.

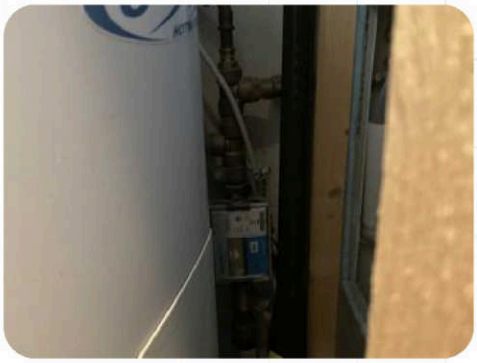
TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser.
Konsekvens: Kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.11 Vannledninger





Type anlegg	**Kobber, Rør i rør system**

Rør i rør til bad.
Kobber til kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**

Det er lagt nytt rør i rør opplegg i forbindelse med rehabilitering av bad i 2015.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**
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**

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er oppført med kobber til kjøkken og rør i rør til bad.
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 skap på bad.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er ikke utført og vurderes som mangelfull.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i skap på bad. Fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen. Øvrig anlegg er sameiet sitt ansvar.

TG2 settes med bakgrunn i deler av anlegget (kobber) i sammenheng med alder. I tillegg er ikke rørkurer merket.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser på kobber-rør. Manglende merking av rørskap.
Konsekvens: Kobber-rør (alder) mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Det anbefales i tillegg oppmerking av rørkurser.

6.12 Elektrisk



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 montert el-bil lader. Det er utført elektrisk arbeider på bad. Det er utført endringer i sikringsskap.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Ja**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**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 anlegg

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra moderne tid.
Sikringsskap er plassert i entre.
Det elektriske anlegget er oppført som delvis 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 ikke samsvarserklæring på anlegget.
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. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

6.13 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	**Bad**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	
2015	
Størrelse	
120L	

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fast tilkobling**
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Nei**
Er bereder over 20 år?	**Nei**

Oppsummering av bereder TG-1

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 11år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i rom med avrenning til sluk.
Bereder er direktilkoblet.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 9år.

6.14 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

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

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**

Mekanisk avtrekksvifte på bad er skiftet.

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken, og begge 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 leiligheten ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

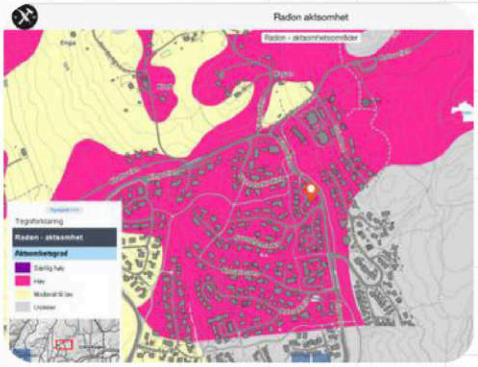
6.15 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.) **Nei**

Oppsummering avnoise Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende innenfor utenfor støysone.

6.16 Radon



Har boligen radonsperre?	**Ja**
Ligger boligen i et område med høy radonaktsomhet?	**Ja**
Er det foretatt radonmåling av boligen?	**Nei**

Radonaktsomhet

Boligen har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10

TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak.
Ifølge NGU har området høye verdier av radon i området.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det er ikke etablert radonsperre og det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.
Konsekvens: Usikkerhet rundt radonnivå med potensiell helserisiko.
Anbefalte tiltak: Utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.17 Skred/flomfare



Ligger boligen i området med høy/skredfare?	**Nei**

Oppsummering av skred/flomfare

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- eller flomfare.

6.18 Lovlighet



Lier kommune
TEKNISK ETAT
Plan- og byggesaksavdelingen

Block Watne AS
Sverdsmarka
3408 TRANBY

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
(Etter plan- og bygningsl. av 14.06.85., § 99 nr. 1 og 2)

Anmelder:
Block Watne AS — Sverdsmarka
3408 TRANBY

Eiendom/byggested:	Gnr.:	Bnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Sverdsmarka 4 A	145	533	0	0

Deres søknad : 03.02.92
Arbeidets art : Nybygg
Byggets art : Bolig
Behandling/vedtak: Behandlet av teknisk sjef
Vedtak dato : 05.03.92 — Saksnr: 92/575
Varmemeldenr. : 41008159 — Antall pipeløp: 1

Merknader:

Lufteventil i bod
Håndlister i utvendig trapp føres opp til trappas begynnelse.

Dette arbeidet må være fullført innen 30.11.92.

08.10.92
Steinar Nordal Hansen
avd.leder

Jon Erik Bye
Ingeniør

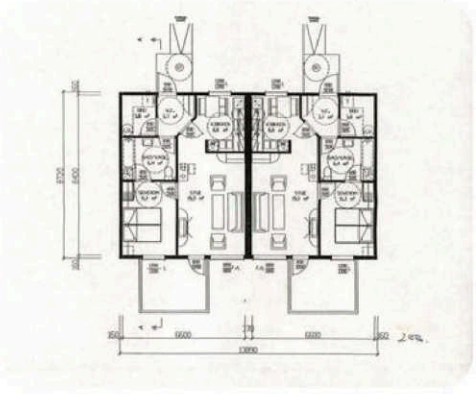
Saksbehandler: Jon Erik Bye, direkte innvalg (03) 22 04 18.

Kopi ansvarshavende: Gr.arb.: Espen Gausen, Vivelstad, 3400 Lier.
Tre.arb.: Jan E. Bærnigrud, c/o Block Watne, Sverdsmarka

Rådhuset, Lierbyen
Telefon 03 22 01 00
Telefax 03 22 01 01

Postadresse
Postboks 205
3401 Lier

Bankgiro 3060 07 00478
Postgiro 5 49 90 09
Postgiro utland 1 20 82 67



Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	**Ja**
Boligen 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**
Det er ikke avdekket forhold som tyder på mangelfull oppdeling av brannceller, og boenheten fremstår i hovedsak å oppfylle kravene i teknisk forskrift. Ingen avvik er registrert basert på tilgjengelig informasjon og visuell kontroll.	
Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse 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 brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Ja**
Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

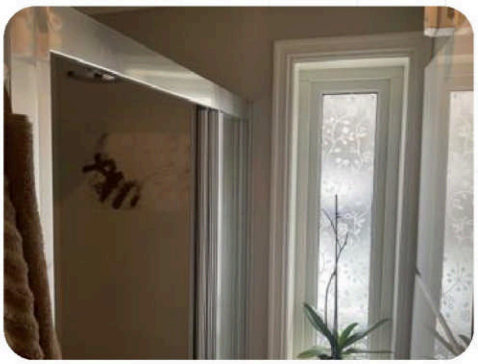
6.19 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**

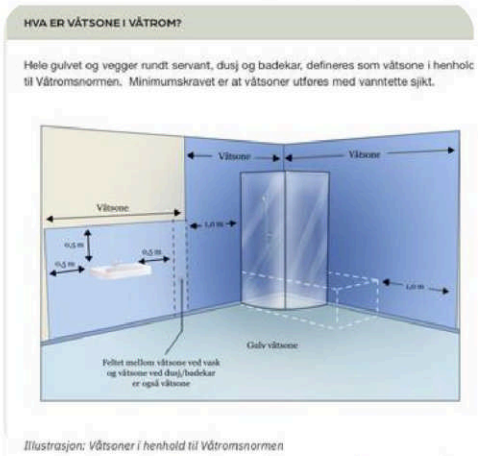
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Rommet er renovert i 2015. (Tidligere salgsoppgave)
Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.

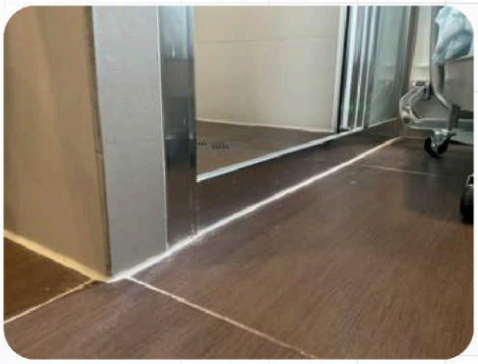
6.20 Overflater



Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Ja**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Ja**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**



Illustrasjon: Våtsoner i henhold til Våtromsnormen



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-2

Det registreres 0mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 5mm nedsenk
Det registreres 15mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er ikke 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 eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 14år.

TG2 settes da fallforhold ikke er tilstrekkelig.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Badet har utilstrekkelig fall, noe som ikke sikrer tilfredsstillende avrenning til sluk.
Konsekvens: Økt risiko for vannansamling.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må gulvet legges om.
Forholdet fungerer med dagens bruk.

6.21 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Ja**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer? **Nei**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-1

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

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 14år.
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.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt? **Nei**

TG-2

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran/tettesjikt.

Årsak: Det foreligger ikke dokumentasjon på utført membran/tettesjikt, noe som gir usikker utførelse og funksjon.
Konsekvens: Økt risiko for skjulte feil og mangler.
Anbefalte tiltak: Ingen behov siden rommet fungerer, men det gjøres oppmerksom på risiko.

6.22 Sanitærutstyr



Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

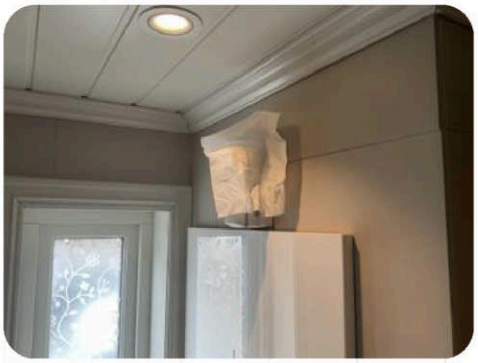
- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Geberit innebygget sisterne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Ja**
Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	**Ja**

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.23 Ventilasjon

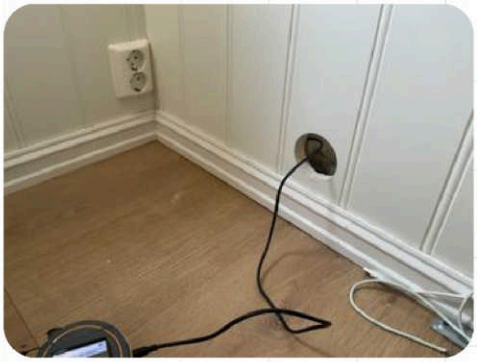


Ventilering av rommet	**Mekanisk ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluftspalte ved terskel.
Rommet er etablert med avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.24 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?
Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Ble det registrert fukt eller andre skader?	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.

6.25 Overflater

Gulv, vegg og tak
Gulv: Flis på bad. Øvrige rom laminat. Vegg: Flis på bad. Øvrige rom mdf-veggpanel. Tak: Mdf takpanel alle rom.

Oppsummering av overflater 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.

6.26 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på bad.
- Vegghengte panelovner.

7. Rapportsammendrag

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Vinduer, ytterdør og balkongdør

Oppsummering

Vinduer med 2-lags glass fra byggeår 1992.
Vindu på bad er skiftet i 2015.

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.
Vinduer har en forventet levetid på 35år.

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Vinduer har passert forventet levetid, med slitte pakninger, svekket karm/ramme og økt sannsynlighet for punkterte glass, noe som reduserer tetthet og funksjon.
Konsekvens: Gir økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning/kondens, samt redusert komfort og estetisk kvalitet.
Anbefalte tiltak: Det anbefales planlagt utskiftning til moderne, energieffektive vinduer med god tetthet, samt kontroll av tilstøtende konstruksjoner ved montering.

Takkonstruksjon

TG-2

Taktekking

Oppsummering

Taktekking og undertak er fra opprinnelig byggeår.
Taket er besiktet fra tak.
Taket er tekket med betongstein.
Taket fremstår som tett. Det registreres enkelte knekte stein på befaringsdagen.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Betongstein har en forventet levetid på ca 40år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes med bakgrunn i alder og stedsvis knekte stein.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Taktekking kan med bakgrunn i alder ha svekket tetthet/slitasje.
Konsekvens: Med bakgrunn i alder kan taktekking være preget av aldring og slitasje, noe som øker risikoen for lekkasjer og reduserer takets funksjon som bygningsbeskyttelse. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Anbefalte tiltak: Utskifting av taktekking med kontroll av undertak bør planlegges.

TG-2

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er tilgang til loft via loftsluke fra gang.
Loftet er isolert etter gjeldene krav ved oppføringsår.
Det er etablert dampsperre mot loft.
Det registreres tilstrekkelig lufting av konstruksjonen.
Det registreres mindre musespor på loft. Omfanget er ukjent.

TG2 settes med bakgrunn i påviste musespor.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Observasjon av musespor indikerer tidligere eller pågående aktivitet av skadedyr og mulige utettheter.
Konsekvens og tiltak: Risiko for skade på isolasjon og konstruksjon samt hygieniske utfordringer.
Anbefalte tiltak: Tetting av alle åpninger, kontroll av loft og evt. skadedyrbekjempelse.

TG-2

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast.
Takrenner og nedløp er fra opprinnelig byggeår.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

Tg2 settes med bakgrunn i alder og slitasje.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Renner og nedløp har passert forventet levetid med slitasje, korrosjon og redusert funksjon.
Konsekvens: Med bakgrunn i alder kan takrenner og nedløp ha nedsatt funksjon grunnet slitasje i skjøter, beslag og overflatebehandling.
Anbefalte tiltak: Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og rens, samt kontrolleres for lekkasjer i skjøter og tetningspunkter. Ved tegn til svekkelser anbefales utskifting av renner og nedløp.

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
15 mm høydeforskjell i stue.
8 mm høydeforskjell på soverom
Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.

TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-15mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: Det kan indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.
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.

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen er fra 2015-2019 og levert av Ikea Kjøkken.
Innredningen har profilierte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er frittstående oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr/platetopp.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard
Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.

Tekniske installasjoner

TG-2

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er hovedsaklig fra opprinnelig byggeår. Noe utskiftninger i forbindelse med bad i 2015.
Avløpsrør har generelt en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan utføres via andre innstallasjoner som f.eks sluk.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen. Øvrig anlegg er sameiet sitt ansvar.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser.
Konsekvens: Kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med kobber til kjøkken og rør i rør til bad.
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 skap på bad.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er ikke utført og vurderes som mangelfull.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i skap på bad. Fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen. Øvrig anlegg er sameiet sitt ansvar.

TG2 settes med bakgrunn i deler av anlegget (kobber) i sammenheng med alder. I tillegg er ikke rørkurer merket.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser på kobber-rør. Manglende merking av rørskap.
Konsekvens: Kobber-rør (alder) mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Det anbefales i tillegg oppmerking av rørkurser.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken, og begge 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 leiligheten ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

Våtrom

TG-2

Overflater

Oppsummering

Det registreres 0mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 5mm nedsenk
Det registreres 15mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er ikke 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 eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 14år.

TG2 settes da fallforhold ikke er tilstrekkelig.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Badet har utilstrekkelig fall, noe som ikke sikrer tilfredsstillende avrenning til sluk.
Konsekvens: Økt risiko for vannansamling.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må gulvet legges om. Forholdet fungerer med dagens bruk.

Utbedringskostnader Under 20.000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Drammen	Oppdragsnr.	83260103
Addresse	Svendsemarka 4A		
Postnr.	3409	Sted	TRANBY
Selgers navn	Magnus Eide		
Selgers navn	Aina Rosland Ruud		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

15.11.2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 og et halvt år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Renovert i 2015

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Det er bilder av ny membran og gjennomføringer samt sertifiseringer av fagkyndige.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Banemembran

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nye sluk under varmtvannsbereder og i dusj

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler, lys og stikk.Flyttet tilførsel til varmtvannsbereder fra bod til bad.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll.Bilder av varmekabel før støp.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rehabilitering av bad i 2015

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaen

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet terrassebord 2024

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert elbil lader.Lys og stikkontakter på loft.

Initialer selger:
M E
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontrollrapport fra virksomhet

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M E
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Søknad om bruksendring fra bod til soverom er under behandling hos kommunen.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.05.2026

Signert av *Magnus Eide*

Signert av *Aina Rosland Ruud*

Initialer selger:
M E
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 145, bnr. 533, snr. 2 i Lier
Adresse: Svendsemarka 4A, 3409 TRANBY
Onr. 83260103

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 1000 kr

Felleskostnader inkluderer Husforsikring + sparing

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr _____
avdrag Kr _____
og driftsutgifter Kr _____

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i _____ Polisenr _____ Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. _____ pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja, biloppstillingsplass

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr

Innhenting av opplysninger Kr

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i sameiet

Navn: Malene Wiik

Adresse: Svendsemarka 4B

Telefon: 948 02 702

Fax:

E-post: malenejw@online.no

Send svar til: magnus.fevang.landgraff@privatmegleren.no¤

Dato og sted: _____/_____

Forretningsførers stempel/underskrift

EKSTRAORDINÆRT MØTE

SVENDSEMARKA 2 OG 4 2026

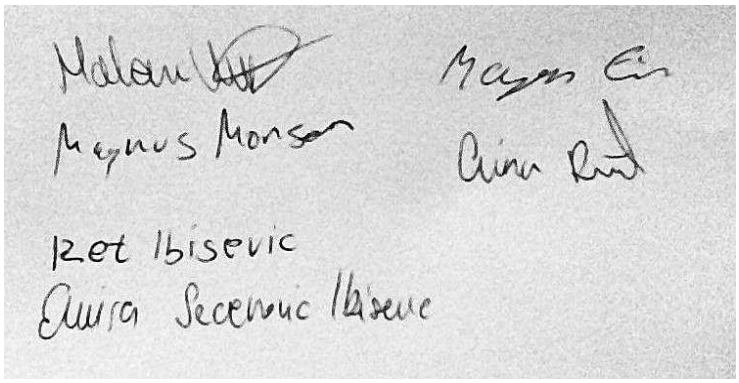
28.01.2026

Oppmøte:

Svendsemarka 2A	Svendsemarka 4A
Emira Secerovic- Ibisevic	Aina Rosland Ruud
Izet Ibisevic	Magnus Eide
Svendsemarka 2B	Svendsemarka 4B
Magnus Granøien Monsen	Malene Wiik

AGENDA

- Regnskap-
  Husforsikring for første halvdel av 2026 betalt.
- Øke felleskostander til kr 1000,-
- Dugnad. Vaske taket på del «2»
- Legge til Magnus G. Monsen i styret.
- Valg av ny styreleder. Malene Wiik 4B



VEDTEKTER
FOR SAMEIET Svendsemarka 4

Vedtatt i årsmøte
den....21.08.2024.....
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Svendsemarka 4, og har gårdsnummer 145 og bruksnummer 533 i Lier kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18.01.1993.

Sameiet består av 2 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomtene

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonene kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen og for egen kostnad. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Seksjoner med direkte tilknytning til plen/hage vil ha enerett til bruk av denne. Normalt vedlikehold og kostnader i forbindelse med dette tilfaller aktuelle seksjonseier. Større utbedringer som vil kunne påvirke sameiet vil fordeles etter sameiebrøken.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne i bruksenhetene 532 og 533 som tilhører gårdsnummer 145 etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold,

påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Akontobeløp pr 01.01.2024: Kr. 500,-

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den

aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

[I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder. Hvis det er vedtatt at noen seksjoner skal ha slik plikt, kan vedtaket settes inn her]

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

☐ Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha ___ medlem(mer), og _____ varamedlem(mer).

☒ Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Resterende eierseksjoner er styremedlemmer.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret.

Styret skal være sammensatt av samtlige eierseksjoner fra gnr. 145, bnr. 533 og ~~544~~ 532. Styreleder som velges ved årsmøte sitter for begge sameier. Sameiet skal ellers styres som én enhet.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Styrets vederlag pr. 01.01.2024: kr. _____

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

[Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap. Her kan slikt vedtak settes inn.]

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Utskriftsdato: 30.03.2026

Lier VVA KF

Adresse: Postboks 205, 3401 Lier

Telefon: +47 32 22 55 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3312	**Gårdsnr.**	145	**Bruksnr.**	533	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Svendsemarka 4A, 3409 TRANBY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
00103910	694	16.12.2025	Avlesning -VM Avlesning	99

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 30.03.2026

Lier VVA KF

Adresse: Postboks 205, 3401 Lier

Telefon: +47 32 22 55 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3312	**Gårdsnr.**	145	**Bruksnr.**	533	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Svendsemarka 4A, 3409 TRANBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 610,10 kr
Vann	4 728,32 kr
Sum	**11 338,42 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastledd vann	15%	1 stk	1829.65	1/1	0 %	1 829,65 kr	0,00 kr
Fastledd avløp	15%	1 stk	1511.10	1/1	0 %	1 511,10 kr	0,00 kr
					Sum	**3 340,75 kr**	**0,00 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS

Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3312	Gnr: 145	Bnr: 533	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse: Svendsemarka 4 A				
Referanse: 83260103				
Avtalenummer: 1127869				
Dato: 07.04.2026				
Årsgebyr renovasjon: Kr 5,201				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: standard				
Forfall neste faktura: oktober				

Kommentar: Pr.07.04.2026. Faktura for 1. halvår 2026 er betalt.

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

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

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Lier	145	533	0	2

Adresse:	Svendsemarka 4 A, 3409 Tranby

Vi har ingen opplysninger om ovennevnte eiendom i våre systemer, ikke mottatt melding om montert ildsted (meldepliktig tiltak Jf. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 2-4).

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

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

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 08.04.2026

Saksbehandler: Ellen Bolstad

https://signering.posten.no/privat/signering/0ad055c6-d7ad-4962-820d-a0788902fb54/undertegner/efcc0996-a03d-4a86-8f4e-8537915cc357/utm_source=statusside&utm_medium=kopiert-signeringslenke&utm_campaign=signeringslenker1973151ly
Hemmund Hansen

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

0100 Eiendomsbetegnelse

Gårdsnr:	**145**	Bnr:	**533**	Festenr:	**0**	Seksjonsnr:	**2**
Adresse:	**Svendsemarka 4A 3409 Tranby**						
Eier:	**Aina Rosland Ruud, Magnus Eide**						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):	**305,6**						

Alt i henhold til opplysninger fra GAB-registeret (Grunneiendom - Adresse - Bygning).

0200 Bygningsstatus

Bruksareal:	**52**
Byggtype:	**Andre småhus m/3 boliger el fl**
Angivelse av alder:	**Midlertidig brukstillatelse 1992**

Alt i henhold til opplysninger fra B-delen i GAB-registeret. Kan være mangelfullt for eldre bygninger.

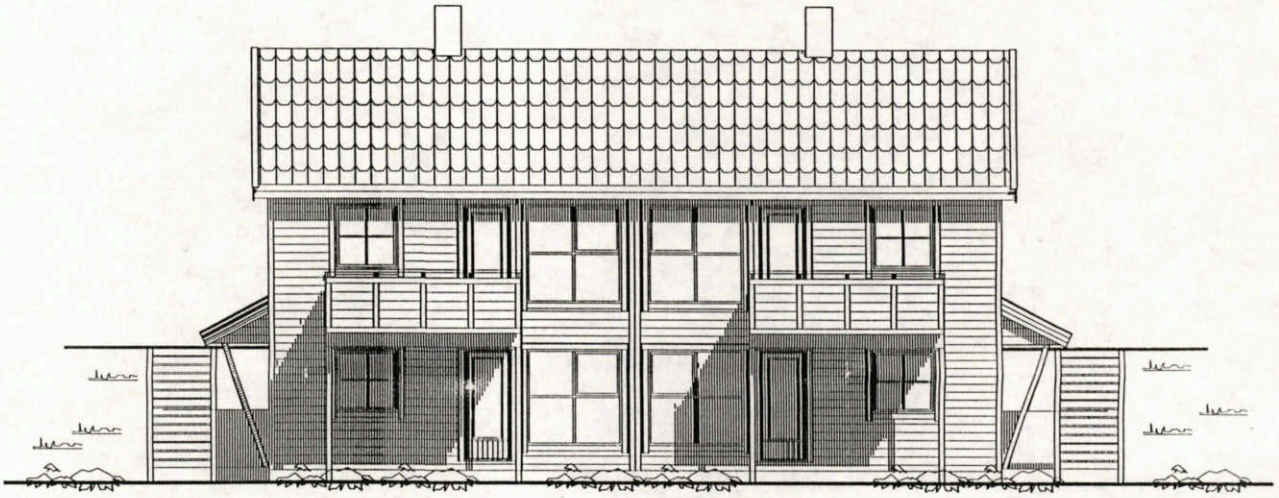
Om bygningen(-e) er registrert i SEFRAK-registeret:	**Nei**

I henhold til opplysninger fra B-delen i GAB-registeret. SEFRAK-registeret har med alle bygninger fra før 1900.

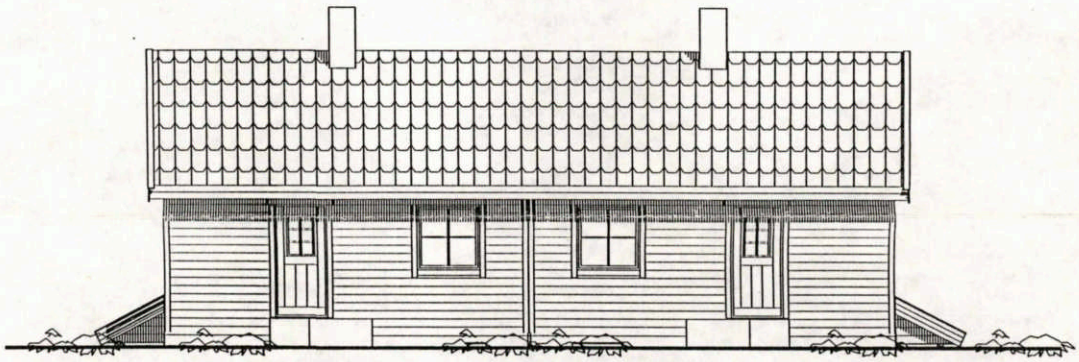
1000 Brukstillatelse og ferdigattest

	ja/nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	Nei
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	Ja
Om bygningene er byggeanmeldt:	Ja

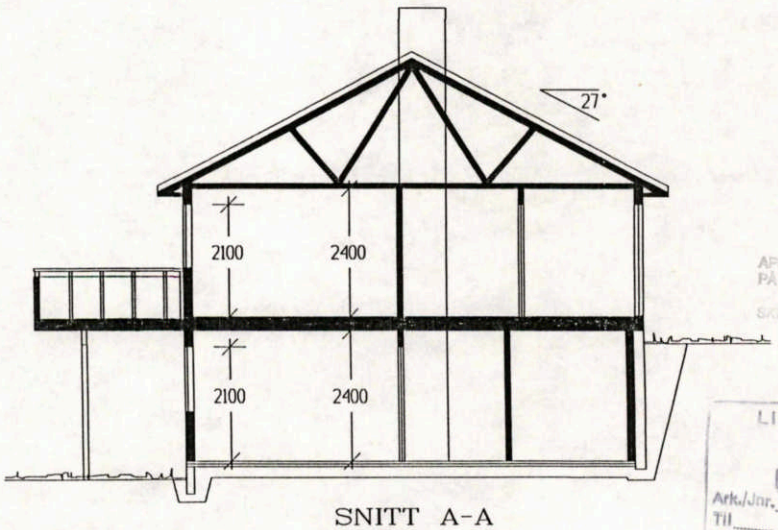
Merknad:



FASADE MOT SØR-ØST



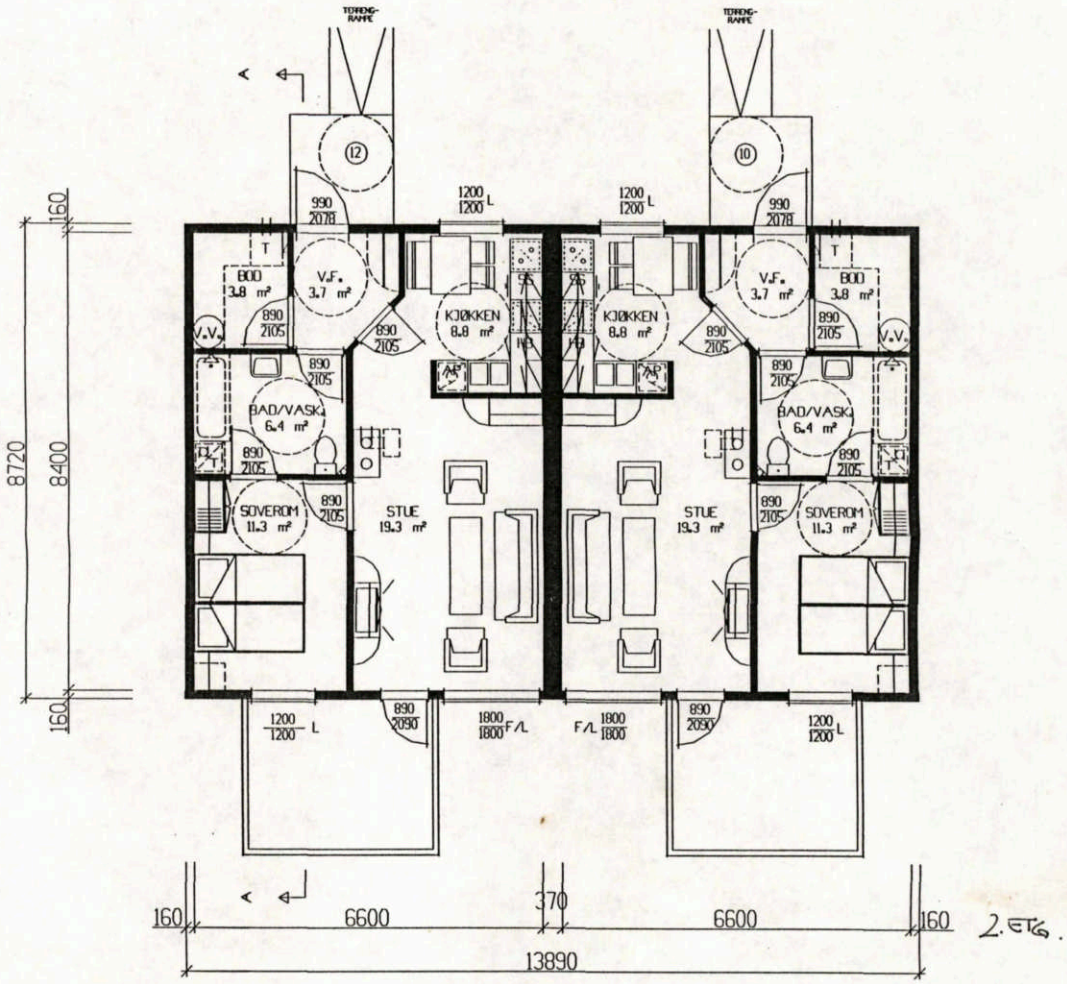
FASADE MOT NORD-VEST

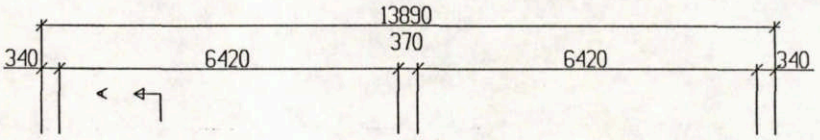


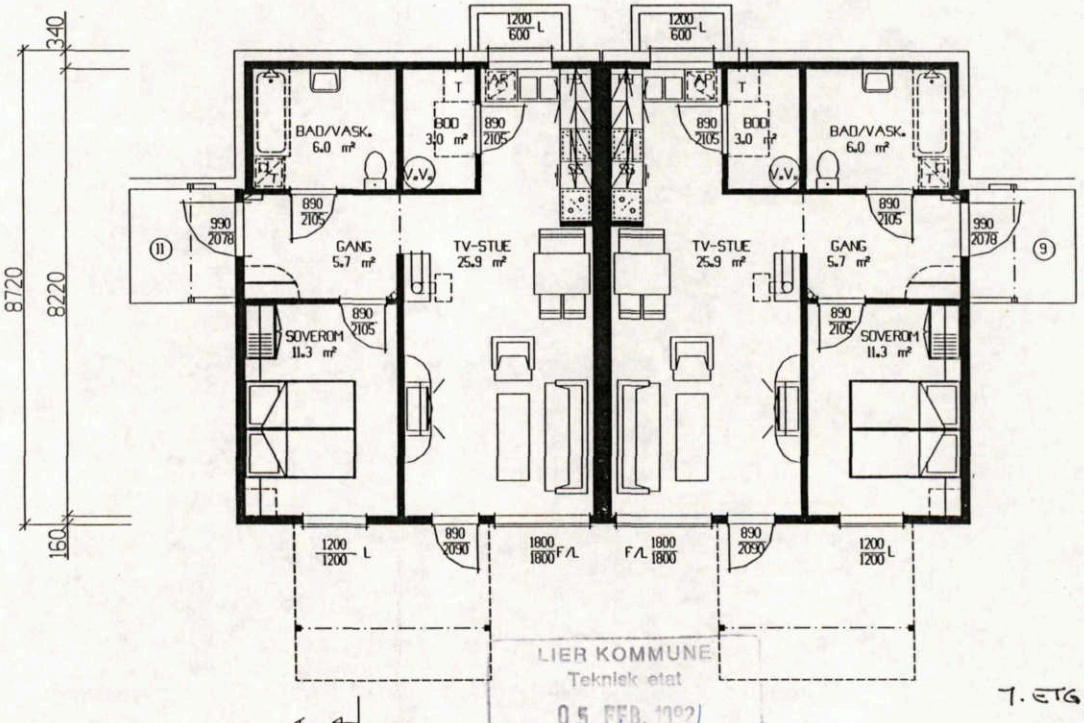
SNITT A-A

AFFROBERT AV TEKNISK SJEF I LIER
PÅ BETINGELSER SOM ANFØRT I
SKRIV DATERT 05.03.92

LIER KOMMUNE
Teknisk etat
05 FEB. 1992
Ark./Jnr. 575/B-145/385
Til
Saksbeh. JEB

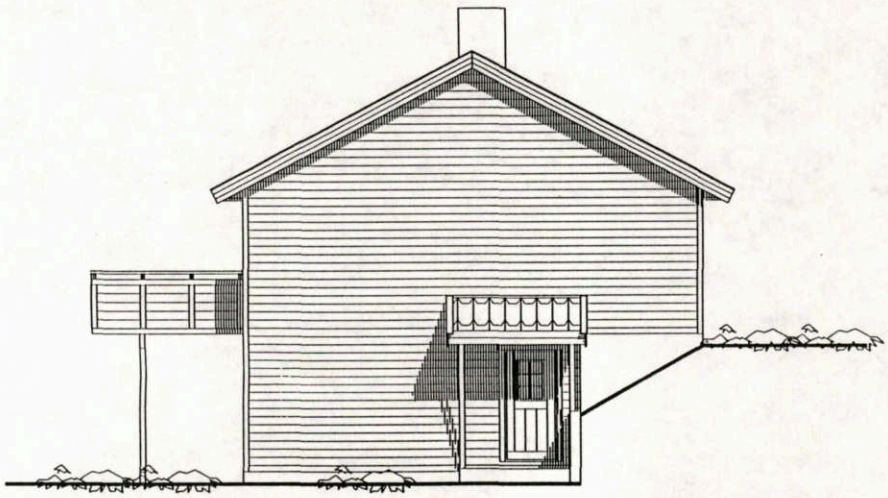




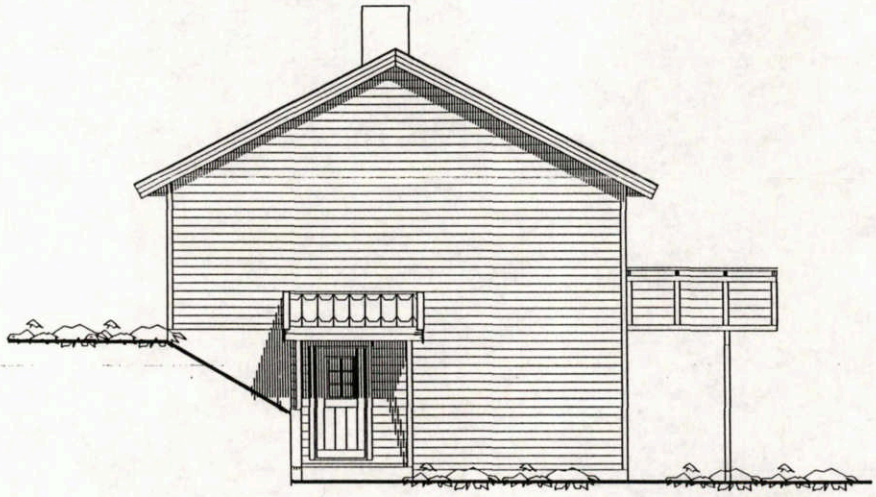


LIER KOMMUNE
Teknisk etat
05 FEB. 1992
Ark./Jor. 575/B-145/385
Til
Saksbeh. J.E.B

APPROBERT AV TEKNISK SJEF I LIER
PÅ BETINGELSER SOM ANFØRT I
SKRIV DATERT 05.03.92



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT SØR-VEST

APPROBERT AV TEKNISK SJEF I LIER
PÅ BETINGELSER SOM ANFØRT I
SKRIV DATERT 05.03.92

LIER KOMMUNE
Teknisk etat
05 FEB. 1992
Ark./Jnr. 575/B-145/385
Til
Saksbeh. JEB

BLOCK 407-20/22		HENNUMMARKA DF. 02 T.NR. 9-12	
FASADER / SNITT		LIER KOMMUNE	
Block Watne	TEGN.	JJ	TEGNINGS NR. A - 29088
	GODKJ.		
	MÅL	1:100	PROSJ.NR. XD931
	DATO	09.09.91	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE A/S IKKE MEDVIRKER I.

Lier kommune

Magnus Eide

Svendsemarka 4a
3409 Tranby

Vår ref: HFU/2026/4672-3 Deres ref: Dato: 04.05.2026

Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

Vedtaksnr: 220/26 Behandling: Delegerte vedtak miljø og planutvalg

Byggested:	Svendsemarka 4A, 3409 Tranby	Gnr/Bnr:	145/533
Tiltakshaver:	Magnus Eide	Adresse:	Svendsemarka 4a, 3409 Tranby
Tiltakets art:	Bruksendring		

VEDTAK

Tillatelse til tiltak

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-4 jf. § 20-4 godkjennes søknaden om tillatelse til tiltak, datert 23.04.2026 og mottatt komplett 23.04.2026, for bruksendring

VILKÅR

Andre vilkår

1. Hvis det oppdages automatisk fredete kulturminner under arbeidet, må arbeidet stanses straks og utviklingsavdelingen i Buskerud fylkeskommune varsles, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

SAKSUTREDNING

Beskrivelse av tiltaket

Søknaden gjelder bruksendring av bod til soverom i 1.etasje. Bruksendring utgjør 3,8 m2.

Vedtaket er fattet på bakgrunn av blant annet følgende dokumentasjon:

- Situasjonskart datert 07.04.2026

- Tegninger datert 07.04.2026

Nabovarsling

Det foreligger ingen merknader fra varslede naboer og gjenboere.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Tranby III vedtatt 01.02.1979, og er regulert til bolig.

ANDRE FORHOLD

Klageadgang

Denne avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus av partene eller andre med rettslig klageinteresse innen 3 uker etter at vedtaket har kommet fram, jf. forvaltningsloven § 28. For flere opplysninger vises det til vedlagte skriv om klageadgang.

Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket kan ikke reises uten at vedkommende part har benyttet sin adgang til å klage over vedtaket og klagen er avgjort av Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, jf. forvaltningsloven § 27b.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidene innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Fristene kan ikke forlenges.

Anmodning om ferdigattest

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Denne gis av kommunen når ansvarlig søker har sendt inn komplett søknad om ferdigattest og samtlige vilkår for ferdigattest er oppfylt.

Når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig, kan det etter forutgående søknad gis midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket. I følge kommunens gebyrregulativ skal det betales gebyr for behandling av en slik søknad.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Ulovlig bruk kan blant annet medføre overtredelsesgebyr, jf. plan- og bygningsloven § 32-8 og byggesaksforskriften § 16-1.

Tiltakshaver sitt ansvar

Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket gjennomføres i samsvar med gjeldende regelverk, og kommunen kan i alle saker etter plan- og bygningsloven rette pålegg mot tiltakshaver, jf. plan- og bygningsloven § 23-1.

Saksbehandlingsgebyr

Tiltakshaver er i samsvar med gjeldende gebyrregulativ pålagt å betale gebyr for kommunens saksbehandling av denne søknaden, og faktura vil bli ettersendt. Totalt gebyr i denne saken er kr 12 552, og dette fordeler seg på følgende poster i gebyrregulativet:

Post	***Tekst***	***Beløp***
3.2.3	*Grunngebyr*	*4 110*
3.2.3	*Situasjonskart*	*2 277*
3.2.4.1	*Bruksendring*	*6 165*

Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2026/4672.

Med hilsen

Sanna Aas Rognstad
Virksomhetsleder
Byggesak

Hans Furuvold
Byggesaksbehandler
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Informasjon om rett til å klage på vedtaket

Forvaltningsloven § 27 tredje ledd

I dette skrivet finner du nærmere informasjon om klagerett

Klagerett	Du kan klage på dette vedtaket.
Hvem kan du klage til?	Du må sende klagen til Lier kommune. Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til klageinstansen. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans i saken.
Klagefrist	Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dagen dette brevet kom fram til deg. Det er tilstrekkelig at du postlegger klagen før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om det er klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når vedtaket kom fram. Dersom du klager for sent, kan klagen avvises. Du kan søke om å få forlenget fristen, og da må søknaden begrunnes.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom du mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen begrunnelsen mottas.
Innholdet i klagen	I klagen må du presisere – hvilket vedtak du klager på – årsaken til klagen – hvilke endringer du ønsker i vedtaket – eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen Klagen må undertegnes.
Utsetting av gjennom-føringen av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. En søknad om utsatt iverksettelse av vedtaket må du sende til Lier kommune.
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning	Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Du må i tilfelle ta kontakt med Lier kommune. Dersom du har behov for mer veiledning, kan du ta kontakt med Lier kommune.
Kostnader ved klagesaken	Hvis vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Du vil få nærmere informasjon om dette dersom vedtaket blir endret til din fordel.

Lier kommune

Magnus Eide

Svendsemarka 4a
3409 Tranby

Vår ref: HFU/2026/4672-6 Deres ref: Dato: 07.05.2026

Ferdigattest

Vedtaksnr: 226/26 Behandling: Delegerte vedtak miljø og planutvalg

Byggested:	Svendsemarka 4A	Gnr/Bnr:	145/533
Tiltakshaver:	Magnus Eide	Adresse:	Svendsemarka 4a, 3409 Tranby
Tiltakets art:	Bruksendring	Bygningsnr.:	13026955
Tillatelse gitt:	04.05.2026	Vedtaksnr:	220/26

Vi viser til mottatt søknad om ferdigattest datert 08 05 2026 og mottatt 05.05.2026.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 godkjenner kommunen søknad om ferdigattest for bruksendring.

Ferdigattest gis på bakgrunn av erklæring fra Magnus Eide, som er ansvarlig for tiltaket. I erklæringen er det bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelse, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Klageadgang

Denne avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus av partene eller andre med rettslig klageinteresse innen 3 uker etter at vedtaket har kommet fram, jf. forvaltningsloven § 28. Skriftlig klage sendes til Lier kommune.

Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2026/4672.

Med hilsen

Sanna Aas Rognstad
Virksomhetsleder
Byggesak

Hans Furuvold
Byggesaksbehandler
Byggesak

Arkiv

Lier kommune

TEKNISK ETAT
Plan- og byggesaksavdelingen

Block Watne AS
Svendsemarka

3408 TRANBY

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

(Etter plan- og bygningsl. av 14.06.85, : § 99 nr. 1 og 2)

Anmelder:
Block Watne AS Svendsemarka

3408 TRANBY

Eiendom/byggested:	Gnr.:	Bnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Svendsemarka 4 A	145	533	0	0

Deres søknad : 03.02.92

Arbeidets art : Nybygg

Byggets art : Bolig

Behandling/vedtak: Behandlet av teknisk sjef

Vedtak dato : 05.03.92 Saksnr: 92/575

Vannmålernr. : 41008159 Antall pipeløp: 1

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av pbl. § 99 gis det herved midlertidig bruks-tillatelse for hele bygget.

Merknader:

Lufteventil i bod
Håndløper i utvendig trapp føres opp til trappas begynnelse.

Dette arbeidet må være fullført innen 30.11.92.

08.10.92.

Robert Rohde Hansen
avd.leder

Jon Erik Bye
fagleder

Saksbehandler: Jon Erik Bye, direkte innvalg (03) 22 04 18.

Kopi ansvarshavende: Gr.arb.: Espen Gausen, Vivelstad, 3400 Lier.
Tre.arb.: Jan E. Bermingrud, c/o Block Watne, Svendsemarka

Rådhuset, Lierbyen
Telefon 03 22 01 00
Telefax 03 22 01 01

Postadresse:
Postboks 205
3401 Lier

Bankgiro 2260 07 00476
Postgiro 5 49 90 09
Postgiro skatt 1 20 62 67

ARKIV

Lier kommune
TEKNISK ETAT
Plan- og byggesaksavdelingen

Block Watne AS
Svendsemarka

3408 TRANBY

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

(Etter plan- og bygningsl. av 14.06.85, § . 99 nr. 1 og 2)

Anmelder:
Block Watne AS Svendsemarka
3408 TRANBY

Eiendom/byggested:	Gnr.:	Bnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Svendsemarka,Tranby	145	533	0	0

Deres søknad : 03.02.92

Arbeidets art : Nybygg

Byggets art : Bolig

Behandling/vedtak: Behandlet av teknisk sjef

Vedtak dato : 05.03.92 Saksnr: 92/575

Vannmålernr.: 41008143 Antall pipeløp 1

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av pbl: § . 99 gis det herved midlertidig bruks-tillatelse for følgende del av bygget: 2. etg.

Merknader:

Lufteventil i bod
Permanent trapp ved inngangsparti
Husnummerskilt

Dette arbeidet må være fullført innen 15.10.92

24.09.92
Robert Ronde Hansen
avd.leder

Jon Erik Bye
fagleder

Saksbehandler: Jon Erik Bye, direkte innvalg (03) 22 04 18.

Kopi ansvarshavende: Gr.arb.: Espen Gausen, Vivelstad, 3400 Lier.
Tre.arb.: Jan E. Bermingrud, c/o Block Watne.

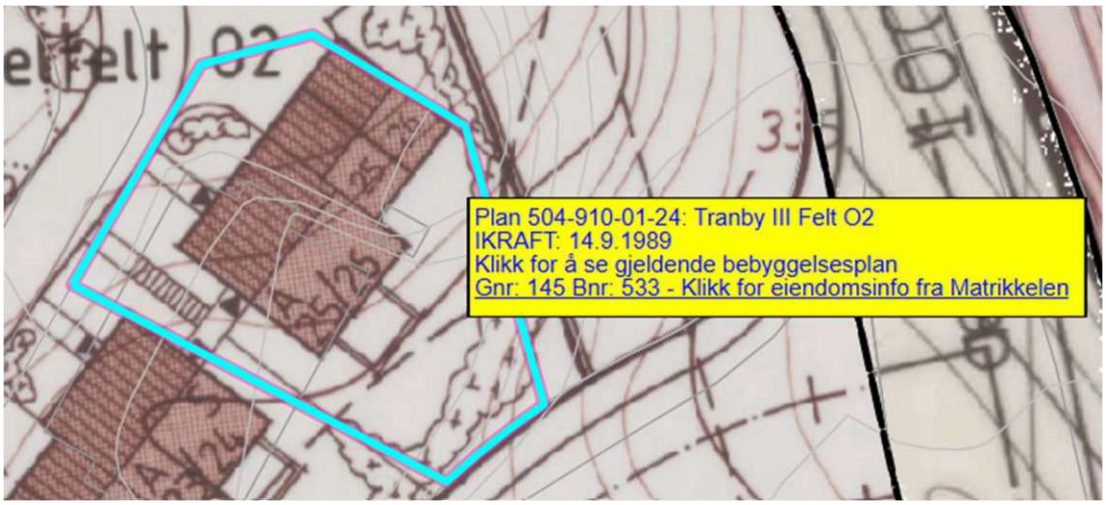
LIER KOMMUNE www.lier.kommune.no
Postboks 205
3401 Lier

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**145**	Bnr.	**533**	Festenr:	**0**	Seksjonsnr:	**2**
Adresse:	**Svendsemarka 4A 3409 Tranby**						

1350 Reguleringsplan



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

Kommentarer:

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

Spørsmål angående ny kommuneplan rettes til Stedsutvikling og Plan.

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) søppel-kasser/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 tak-helling.

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.


Skibakke
360
355
350
345
340
347,10
345,37
345
344,22
340,32
335,9
336,1
335
Delfelt 02
Delfelt 01
6,0
6,0
6,0

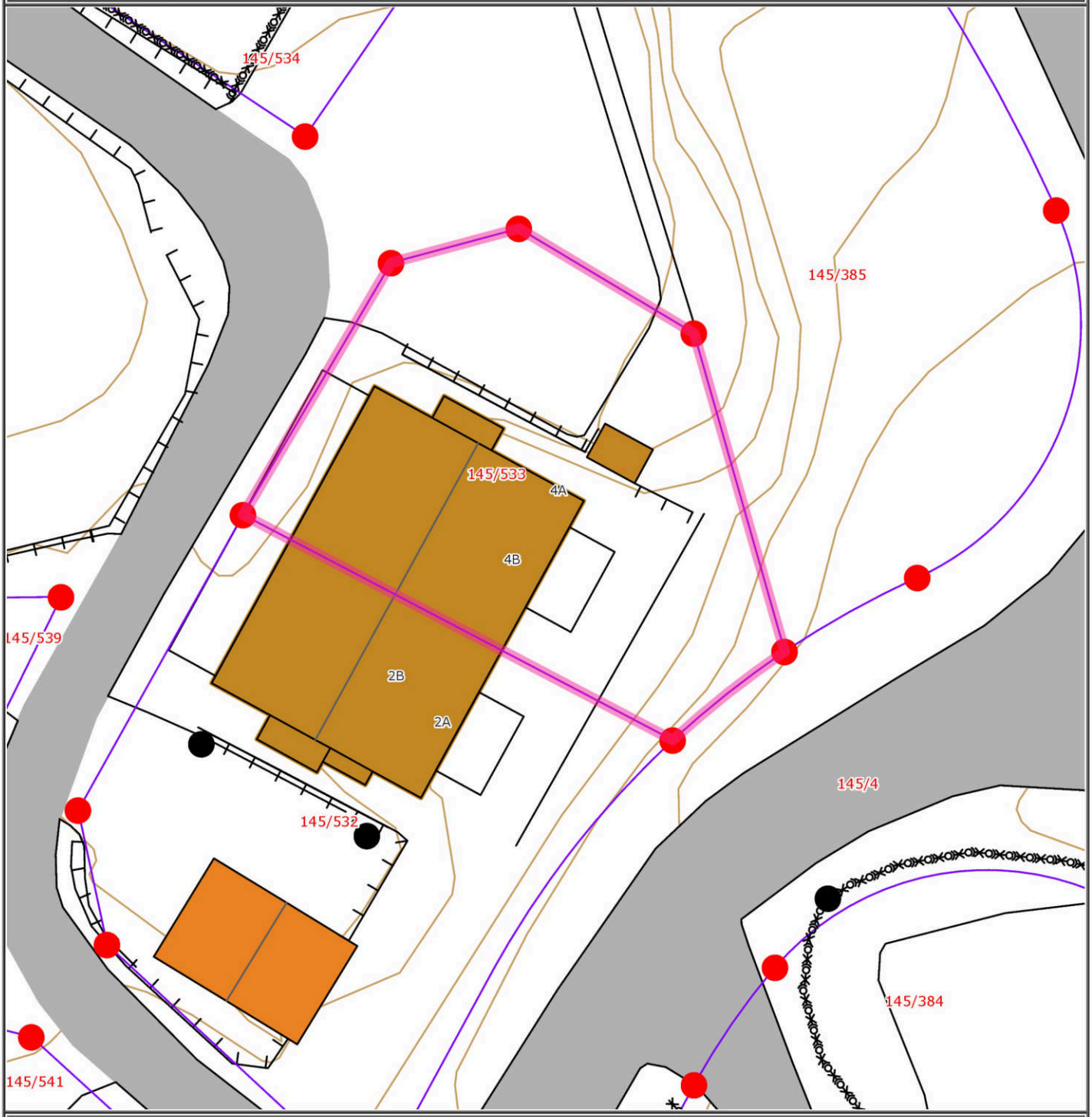
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 145	Bnr: 533	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Svendsemarka 4B, 3409 TRANBY			
Hjemmelshaver:	SVENDSEMARKA 4, Svendsemarka 4A, 3409 TRANBY, med flere			

LIER KOMMUNE

Dato: 1/4-2026 Sign: EAEA

Målestokk 1:250



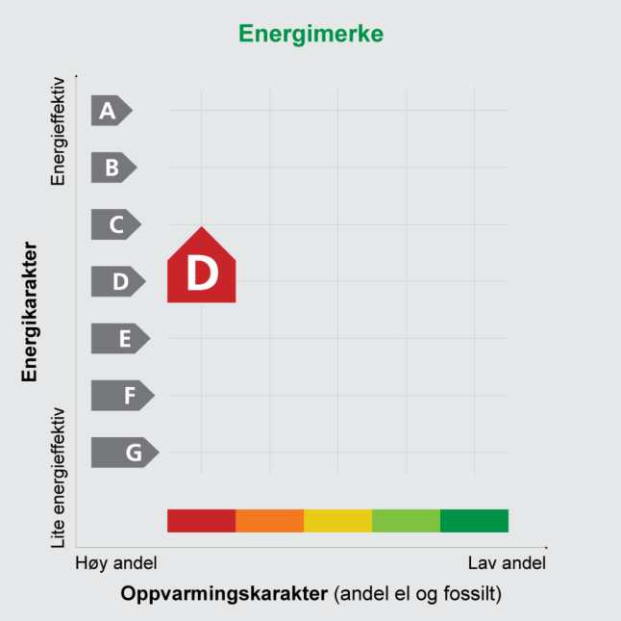
Tegnforklaring

- Nøyaktige eiendomsgrenser
- Middels nøyaktige eiendomsgrenser
- Mindre nøyaktige eiendomsgrenser
- Lite nøyaktige eiendomsgrenser
- Skisserte eiendomsgrenser
- Godkjent tiltak

Situasjonskartet inneholder ikke opplysninger om offentlige eller private hovedledninger for vann og avløp. Informasjon om vann og avløpsledninger kan hentes hos Lier VVA KF. Kontakt postmottak@lier.kommune.no.

ENERGIATTEST

Adresse	Svendsemarka 4 A
Postnr	3409
Sted	TRANBY
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	145
Bnr.	533
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	13026955
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1197356
Dato	31.10.2020



Innmeldt av	Åse Agnethe Skei

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.energimerking.no**

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)

- **Montere tetningslister**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	1992
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Svendsemarka 4 A
Postnr/Sted: 3409 TRANBY
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 31.10.2020 15:05:45
Energimerkenummer: A2020-1197356
Ansvarlig for energiattesten: Åse Agnethe Skei
Energimerking er utført av: Åse Agnethe Skei

Gnr: 145
Bnr: 533
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr: 13026955

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 4: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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 på varmeanlegg

Tiltak 6: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Svendsemarka 4A, 3409 Tranby
Gnr. 145, Bnr. 533, Snr. 2, Lier kommune.

Oppdragsnummer:
83260103

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Magnus Fevang Landgraff

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 452 66 210

E-post: magnus.fevang.landgraff@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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