

Svendsemarka 35



Velkommen til

Svendsemarka 35



Salgsoppgaven produsert 26. mai 2025

Tranby

Solrik enebolig i blindvei - 4 sov - Pent opparbeidet hage med ulike soner og basseng - Dobbelgarasje - Familievennlig

Prisantydning	7 500 000,-
Omkostninger	188 850,-
Totalpris	7 688 850,-
BRA-i	186 kvm
Totalt BRA	186 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1989

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







Kort fortalt

Velkommen til Svendsemarka 35!

Dette er en innholdsrik enebolig beliggende i et veletablert og meget attraktivt boligområde på Tranby.

Noen høydepunkter:

- 2 stuer
- 4 soverom
- Bad fra 2016
- Peis og varmepumpe
- Stor asfaltert gårdsplass
- Dobbel garasje m/elbil-lader
- Svært lite innsyn
- Flott utsikt og gode solforhold
- Nydelig opparbeidet hage med drivhus og beplantning
- Flotte uteområder med jacuzzi, basseng og hagestue
- Direkte tilknytning til flotte turmuligheter hele året
- Praktisk med gangavstand til "alt" du måtte trenge i hverdagen
- Barnevennlig beliggenhet for barnefamilier, i stille og skjermet blindvei
- Umiddelbar nærhet til barneskole, barnehage, lekeplasser og butikker

Arealer og innhold

BRA-i:	186 kvm
Totalt BRA:	186 kvm
TBA:	200 kvm

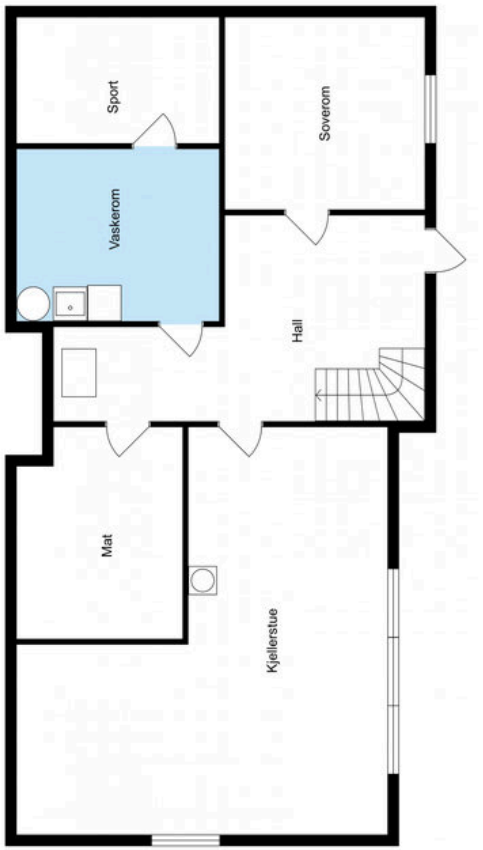
Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 91 kvm. Hall m/trapp, teknisk rom, 2 boder, kjellerstue, soverom
Total BRA: 91 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 95 kvm. Entré, stue, kjøkken, toalettrom, bad, 3 soverom
Total BRA: 95 kvm.
TBA: 200 kvm.



1. Etasje



Underetasje










BOSOR






Tapas
BOSCH






EPSON












BOSCH




35





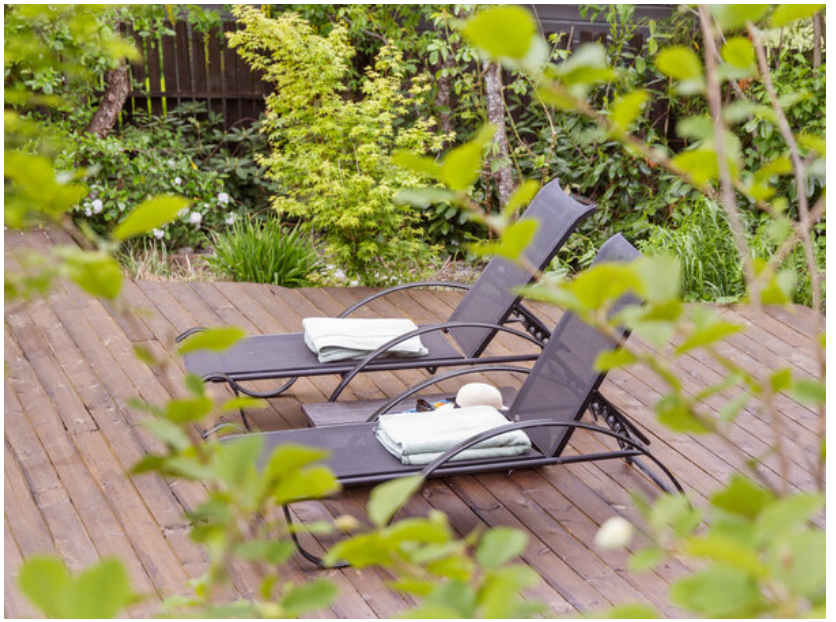
























Informasjon

Svendsemarka 35

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0373/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Svendsemarka 35, 3409 TRANBY
Gnr 145, bnr 367 (ideell andel 1/1) i Lier kommune

Selgere
Ole Hermod Øverli
Bente Elisabeth Engebretsen Øverli

Kjøpesum og omkostninger
7 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
187 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
188 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
208 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 688 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 708 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1989

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 186 kvm
Totalt BRA: 186 kvm
TBA: 200 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 91 kvm. Hall m/trapp, teknisk rom, 2 boder, kjellerstue, soverom
Total BRA: 91 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 95 kvm. Entré, stue, kjøkken, toalettrom, bad, 3 soverom
Total BRA: 95 kvm.
TBA: 200 kvm.

Solforhold

Gode solforhold med solnedgang cirka klokken 22:00 på St. Hans og totalt 17 soltimer.

Innhold

1. Etasje: Entré, stue, kjøkken, toalettrom, bad og 3 soverom.
U. Etasje: Hall m/trapp, teknisk rom, boder, kjellerstue og soverom.

Dobbel garasje som har 3 boder i underetasjen.
Terrasse- og balkongarealer på totalt ca. 200 kvm.
Nydelig hage med drivhus, basseng og ulik beplantning.

Standard

1. Etasje:

Entré/gang: Velkommen inn. Entré med hyller og knagger til å henge fra seg yttertøy. Videre adkomst til gang.

Stue: Lys og fine stue med gode møbleringsmuligheter. Stuen gir enkelt plass for sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Videre er det naturlig plass for spisegruppe. Stuen har store vindusflater som bidrar til optimale lys- og utsiktsforhold, samt innfelte downlights i tak for tilpasset belysning. Det ble i 2016 satt inn en flott etasjeovn som er en fin detalj i stuen. Verdt å nevne er at alle vegger er lettvegger bortsett fra pipe/murvegg. Adkomst til balkong fra stuen, med videre vei til boligens flotte uteområder.

Kjøkken: Pent kjøkken med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap og integrert platetopp, mikro og stekeovn. I tillegg er det montert vannstoppsystem i kjøkkenskap. Det er plass for hyggelig frokostbord på kjøkkenet.

Bad: Bad som er oppusset i 2016 i egen regi. Badet har flislagt gulv med varmekabler og baderomsplater på veggene. Videre er badet utstyrt med servantskap, veggskap, toalett og dusjkabinett.

Toalettrom: Pent og praktisk toalettrom utstyrt med servant og toalett.

Soverom: I denne etasjen finner du 3 gode soverom. Hovedsoverommet er romslig med god plass for dobbeltseng og tilhørende nattbord. Videre er det god plass for garderobeskap til oppbevaring. Soverom 2 og 3 er også av gode størrelser og passer perfekt som barnerom og kontor.

U. Etasje:

Kjellerstue: I boligens underetasje finner du stor kjellerstue, soverom og diverse boder. Kjellerstuen er lys og romslig med god plass til sofagruppe og tilhørende tv-møblement. I tillegg er det satt inn peis som bidrar til en lun atmosfære. Kjellerstuen passer perfekt som en ekstra tv-stue i huset. Den har også ekstra lydisolering.

Soverom: Det fjerde soverommet finner du i denne etasjen. Soverommet gir god plass for dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Teknisk rom: Praktisk vaskerom/teknisk rom. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt kjøl/fryseskap, varmtvannsbereder og annen oppbevaring.

Boder: Praktiske boder med god plass til diverse oppbevaring. Den nærmest kjellerstuen er forberedt for et ekstra bad.

Parkering

Dobbel garasje på eiendommen samt flere parkeringsplasser i egen gårdsplass. Det er montert elbil-lader med 16A.

Modernisering og påkostninger

2002:
- Innrede kjellerstue, med lydisolert tak (gips og takplate hengende i lydbøyler)

2007-2024:
- Fortløpende oppsett av plattinger

2007:
- Oppsett av svømmebasseng

2009:
- Hagestue

2012:
- Boblebad installert

2013:
- Ny verandadør med 3 lags glass, større vindu med 3 lags glass i stue

2015:
- Oppussing kjøkken

2015:
- Utekran med varmt og kaldt vann

2016:
- Montert etasjeovn

2016:
- Oppussing av bad inkl. spyletoalett

2017:
- Installert Waterguard

2018:
- Ny støttemur mot nabo i nr. 33

2021:
- Montert grunnmursplate på garasje

2023:
- Lagt 15 cm ekstra isolasjon på halve loftet

2023:
- 2 Varmepumper Panasonic CS-HZ25XKE/CU-HZ25XKE

2025:
- 2 soverom med nye veggplater

Selger skal lage en kort og enkel “bruksanvisning” for:
- Spyletoalettet

- Jacuzzi
- Basseng
- Hus og hage gjennom året

Om huset:
- Varme i gulv i entre, bad, kjellerstue, vaskerom og boden innenfor
- Kaldt og varmt vann i kran ute
- Strøm ut i hagen til basseng og skjøteledning til hagestue
- Lydisolert kjellerstue (flytende tak med ekstra gipsplate som henger i lydbøyler)
- Parketten i stue og kjøkken er varmebehandlet bambus og tåler mye mer enn eikegulv
- 2 effektive varmepumper fra 2023
- I hagen er det lagt mye kunstfiberduk for å lette vedlikeholdet. Hagen er delt opp i en rekke rom/områder. Stauder og roser er valgt slik at det er kontinuerlig blomstring fra tidlig vår til frosten kommer. Det er også variasjon i form og farge på bladverk til busker og trær. Alle trær/busker kan egentlig beskjæres hele året, med unntak av plommer, druer, fersken, aprikos som må beskjæres om høsten. Bær og frukt i hagen: Bringebær, jordbær, stikkelsbær, rips, eple, pære, plomme, morell, aprikos, fersken, drue, jordskokk. De 2 søyleospene mot vest (hvert sitt hjørne i tomten) vil bli felt av nabo i nr 33. Om man vil ha enda bedre utsikt kan man felle det store treet i sydvest. Nabo i 33 er også interessert i å få fjernet dette treet.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2015 Kjøkken, vask/kjøkkenkran JN Rørservice AS (mangler samsv/kvitt) 2016 Bad. Vegghengt Aquaclean Mera og vask. Bademiljø Lier Rørsenter AS (mangler samsv.erkl kvitt.) Gulvvarme, lys: Ingeniør Ivar Pettersen AS Egeninnsats: Våtromsplater og smøremembran, flis på flis" 2016 Toalett Vegghengt toalett og vask: Bademiljø Lier Rørsenter AS (mangler samsv.erkl kvitt.)

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: 2007 Oppsett av svømmebasseng 2012 Boblebad installert ute 2013 Stue: Ny verandadør med 3 lags glass, større vindu med 3 lags glass. 2015 Satte inn ventilasjonshette kjøkken 2016 Fjernet vindu på gammelt bad. 2016 montert etasjeovn stue 2021 Lagt på grunnmursplate på underetasje garasje pga løsnet sprøytebetong 2024 Ny mønetetting og nytt undertak garasje. 2023 Lagt 15 cm ekstra isolasjon på halve loftet 2007-2024 Fortløpende oppsett av plattinger.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Har ledet vann fra nedløpsrør vekk fra huset.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2012 Kurs ut til boblebad. Ingeniør Ivar

Pettersen AS (mangler samsv/kvitt) 2015. Nopek Alektro: Ny kurs stekeovn, flytte styring av boligventilasjonsvifte 2016 Ingeniør Ivar Pettersen AS, Bad gulvvarme, lys, tilkobling spyletoalett. 2017 Ingeniør Ivar Pettersen AS. Oppgradert sikringer 2023 Ingeniør Ivar Pettersen AS. Opplegg for 2 varmepumper 2002 Innredning kjellerstue og spoter 1 etg. Alt elektrisk på dugnad av faglært.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Det er ikke utført noe arbeid. Elbil-laderen (16A) er en type som kobles med et 3-fas støpsel til et eksisterende 3-fas uttak i garasjen.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2015 Varmtvannsbereder JN Rørservice AS (ikke samsv/kvitt), 2015 utekran med varmt og kaldt vann JN Rørservice AS (Kvitt). 2017 Waterguard installert(Ikke samsv/kvitt). 2015 Kjøkkenkran. 2011 Vannrør i hall/gang nede er skjøtt.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, både faglært og ufaglært.
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja.
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Soverom og hall/gang nede er innredet av tidligere eier. Kjellerstue : Gulvvarme, 5 cm isolasjon, dampsperre mot friluft, stender trukket 5 cm tilbake fra vegg mot jord-ingen dampsperre. For lydisolering - flytende tak, gips og takplate som henger i lydbøyler. Peisovn 2004 2022 Etterisolering av kjellerstue. Utvendig Rockwool Hardrock 15cm fasadeplate, Mapetherm lim/puss Alt elektrisk på dugnad av faglært, resterende egeninnsats. 2007 Egeninnsats Svømmebasseng. 2012 Boblebad Polarbad AS - Elektrisk Ingeniør Ivar Pettersen AS (ikke kvitt/samsv) 2007-2024. Fortløpende oppsett av plattinger.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Gravd grøft for legging av fiberkabel.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ble målt for ca 15 år siden og testen ble sendt inn for analyse. Det var godt under grenseverdier. Har dessverre ikke dokumentasjon.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Bad ikke nok fall mot sluk iht dagens krav derfor hatt dusjkabinett hele tiden.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei. Bør sjekke takstein og bytte ved behov, Garasje har ikke montert veggpapp. Platting ved svømmebasseng siger ca 1 mm i året.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. En forstøtningsmur ved siden av garasjen mot naboen rørte på seg og medførte en sprekk i rommet under garasjen mot øst. Forstøtningsmuren ble byttet med ny av Per H. Stokke AS i 2018, og har ikke sett noen endring / utvikling etter det i garasjen. Soverom nede, sprekk mellom leca og såle vegg mot syd. Gulvet i kjellerstuen er ikke helt plant.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Fikk vite da vi flyttet inn at det kan være mus på loftet. Fanget et par og satte da inn musebørste nederst på kledning. Har ikke fanget noen siste 23 år etter at vi satte inn musebørste. Soverommet nede har hatt besøk av svarte jordmaur om våren for så å forsvinne. Safe1 har gjort en behandling mot dette.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Boblebadet er fra 2012. Lyset virker ikke. Svømmebasseng, Det er et stålplatebasseng fra 2007. Duken i bassenget må/bør byttes ut (pris for duk 6-10 tusen). Selve bassenget bør ses over av en bassengkyndig person. Dersom bassenget bør byttes ut er prisen for et nytt 41 000,- (Bassengutstyr.no). Varmepumpen til bassenget kan brukes videre med nytt basseng. Om man ikke vil fortsette med det kan man feks legge platting eller feks lage en ballbinge.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei. Bruksendring av deler av underetasjen godkjent i 2025.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei. Har gjort energimerking på Enova og fått - D. Snitt siste 3 år er 25 000 kWh inkl. Boblebad, oppvarmet basseng og elbillading.

Tilleggsinformasjon:
Alle vegger er lettvegger bortsett fra pipe/murvegg.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for følgende elektriske arbeidet i boligen:
- El-installasjon til utvendig boblebad (2012)
- Oppgradering av bad (2016)
- Opplegg til taklampe m/lysdemper (2017)
- Opplegg til spyletoalett (2017)
- Opplegg til 2 stk varmepumper. Eksisterende kurs brukes til èn av varmepumpene (2023)
- 1 stk ny 2x16A kurs til den andre (2023)
- Legge opp ny kurs til stekeovn (2025)
- Bygge om styring til ventilasjon (2025)

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Holm Takst og Eiendom AS v/ Lasse Holm

Byggemåte

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
- Huset har betongtakstein som taktekking fra byggeår, besiktiget fra bakkenivå grunnet sikkerhetsmessige hensyn.
- Renner og beslag er i stål med plastbelegg fra byggeår. Alle nedløp bortsett fra ett er nytt (plast) fra 2024/2025.
- Huset er oppført i en bindingsverkskonstruksjon (treverk) fra byggeår, kledd med stående bordkledning.
-Takkonstruksjonen er bygget med W-takstoler, og det er tilkomst til loftet via en nedtrekkbar loftsluke. Loftet er isolert med mineralull.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Et vindu i stuen i 1. etasje er datert 2013.
- Bygningen har teak hovedytterdører fra byggeår og malt balkongdør i tre datert 2013.
- Store deler av hagen er opparbeidet med terrasser i flere nivåer, forbundet med trapper. Terrassene er oppført i trekonstruksjon og fremstår med ulik alder. På den nederste terrassen er det etablert et takoverbygg med plasttak.
- Det er flere trapper utvendig, oppført i trekonstruksjon og jernbanesviller.

Tekniske installasjoner:
- Innvendig røropplegg består av kobber fra byggeåret.
- Avløpsrør i boligen består av plast fra byggeår.
- Boligen er utstyrt med mekanisk ventilasjon.
- Ventilasjonsaggregatene, som er plassert på loftet, stammer fra 2005. Betjeningsbryteren er plassert i sikringsskapet.
- Det er to luft-til-luft varmepumper i boligen, èn i stuen i 1. etasje, og èn i kjellerstuen. Pumpene er datert 2023.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2013, plassert i kjeller.
- Ventilasjonsaggregat fra 2005.
- Det er hovedsaklig skjult elektrisk anlegg i boligen fra byggeår.
- Sikringskapet er plassert i entreen og inneholder automatsikringer og automatisk strømmåler.
- Boligen har røykvarsler og brannslukker-utstyr iht. forskriftskrav (Byggeforkrift 1985).

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig taktekking grunnet mer enn halvparten av forventet levetid er passert på taktekking og undertak.
- Nedløp og beslag grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Veggkonstruksjon grunnet manglende musesperre bak deler av kledningen. Konsekvens er at mus kan komme inn på loft, dog lite sannsynlig da det ikke er terreng i underkant av disse.
- Balkonger og terrasser grunnet åpninger i rekkverk er ikke i henhold til forskrift, rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder og konstruksjonene har skjevheter. Kostnadsestimat kr. 100 000 - 300 000,-.
- Innvendig overflater grunnet noen løse fliser, trolig på grunn av bevegelser i undergulvet pga svakt underlag.
- Etasjeskille grunnet målt høydeforskjell på 10mm i stue og soverom.
- Radon grunnet ikke foretatt målinger og bygget har ikke radonsperre.

- Innvendige trapper grunnet åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper og det mangler håndløper på vegg.
- Andre innvendige forhold grunnet påvist tegn til mus på loftet. Årsaken skyldes utettheter i bygningskroppen.
- Avløpsrør grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank grunnet ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av tanken iht. gjeldende forskrift.
- Andre installasjoner grunnet installasjonen har overgått mer enn halvparten av forventet brukstid.
- Fuktsikring og drenering grunnet mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendige vann- og avløpsledninger grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.
- Andre tomteforhold grunnet gjerdet er skjevt, og det er påvist spredte råteskader i enkelte rekkversbord. Årsaken er fuktopptrekk i endeveggen på bordene, samt trolig snømengder som har ligget mot gjerdet om vinteren.
- Overflater gulv bad grunnet påvist at høydeforskjell er mindre enn 25mm og påvist fallforhold til sluk i forhold til krav.
- Sluk, membran og tettesjikt bad grunnet membran kan ikke konstateres (ikke synlig og ingen dokumentasjon).

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendige trapper grunnet påvist fukt-/råteskader i trappen ved garasjen. Jernbanesvillene er behandlet med kreosot som er en en miljøgift. Det er ulovlig å benytte kreosotbehandlede materialer der det er risiko for hudkontakt. Det er også påvist råteskader i trappen/svillene. Kostnadsestimat kr. 50 000 - 100 000,-.
- Vannledninger grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger, stoppekran fungerer ikke tilfredsstillende. Kostnadsestimat under 10 000,-.
- Elektrisk anlegg grunnet utført enkelte elektriske arbeider på dugnad, uten lovpålagt samsvarserklæring. Det opprinnelige elektriske anlegget har nå passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Kostnadsestimat er satt som grunnlag for en utvidet kontroll av anlegget. Kostnadsestimat kr. 10 000 - 50 000,-.
- Forstøtningsmurer grunnet manglende rekkverk/sikring, kreosot er miljøgift og bruken er forbudt der det er risiko for hyppig hudkontakt. Svillene kan svette om sommeren og begynne å lukte olje. Det er også påvist omfattende råteskader i flere av svillene. Kostnadsestimat kr. 50 000 - 100 000,-.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger: Kjøleskap, fryseskap, mikrobølgeovn, komfyr og vaskemaskin.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Annet løsøre som følger med:

U. Etasje og garasje:
- Alle reoler, kommoder, skap, trådkurver.

Hagestue:
- Alle puter, 2 speil, bord, gardiner, parasoll

"Rosehuset":
- Sofa med pute

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad.
- To stk. luft-til-luft varmepumper, en i hver etasje
- Etasjeovn i stue i 1. etasje

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 25 000 kWh inkludert jacuzzi og oppvarming svømmebasseng mai-august og elbil-lading. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 041,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 6 347,-
Avløp kr. 8 764,-
Renovasjon kr. 4 930,- (standard renovasjon)

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 8 993,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Viken Fiber / Altibox kr 869,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 537 310,-
Som sekundærbolig: kr 6 149 240,-

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Viken Fiber med Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 053 kvm (Eiertomt)
Eiendommen er pent opparbeidet med stor asfaltert gårdsplass med gode parkeringsmuligheter, samt dobbel garasje med montert elbil-lader. Eiendommen er opparbeidet med nydelige hageområder med flott hage. Hagen er gjennomført og opparbeidet med gressplen, grusede interne gangveier, diverse prydbusker, drivhus, basseng og jacuzzi. Her kan du nyte gode solforhold og nydelig utsikt i skjermede og lune omgivelser.

Selger opplyser om at de 2 høye trærne (søyleosp) vil bli felt av nabo.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

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

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

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består av boligblokker, enebolig og andre småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

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

Skoler og barnehager

Nærmeste barnehage er Hennummarka barnehage som ligger ved skolen. Det finnes også andre alternativer som Akebakken barnehage og Gunnersbråtan barnehage og

Boligen sogner til Hennummarka barneskole og Tranby ungdomsskole.

God kommunikasjon til Lier og St.Hallvard videregående skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av nybygg bolig datert 01.11.1989. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest var det følgende tiltak som måtte gjennomføres på eiendommen:

- Røykvarslere
- Sikre åpning terrasse
- Bunn i pipe må pusses
- Innredning kjeller

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger godkjente tegninger for eiendommen datert 06.01.1989. Tegningene samsvarer med dagens planløsning, samt underetasjen med unntak av senere godkjente endringer som er utført ved å etablere kjellerstue og soverom.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (innredning soverom og kjellerstue) datert 13.02.2025.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Boligen er regulert under Tranby 3 Felt 03-04.
Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3312/145/367:
12.12.1988 - Dokumentnr: 411920 - Best. om adkomstrett
Fritatt fra gjerdeplikt.
Tomteeier sørger for renhold, opprensking og slått av veigrøft eller annet på areal utenfor eiendommen fram til opparbeidet veikant.
Rett til å ha ledninger liggende over eiendommen for inspeksjon og vedlikehold.

Tomt som er utskilt har rett til å legge private stikkledninger for vann og avløp over eiendommen, samt fremtidig vedlikehold.
Ikke anledning til å bygge over eller beplante ovennevnte ledningstraseer.

02.01.2025 - Dokumentnr: 2442 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

07.11.1988 - Dokumentnr: 410667 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3312 Gnr:145 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1539921 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0626 Gnr:145 Bnr:367

01.01.2024 - Dokumentnr: 462125 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3049 Gnr:145 Bnr:367

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt

kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre

setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet

tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 82 500,-
Nordvik Ekstra M kr. 8 900,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Rabatt vederlag/provisjon interiørveiledning. kr. 899,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 12 267,-

Samlet skal selger betale kr. 150 066,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 27. mai 2025

Megler

Johanna Finnby, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 46843696

Meglerforetaket

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

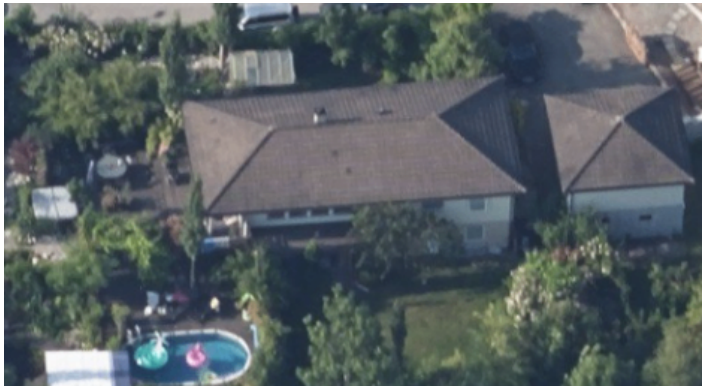
Vedlegg

Svendsemarka 35

Tilstandsrapport

Enebolig
Svendsemarka 35, 3409 TRANBY
LIER kommune
gnr. 145, bnr. 367

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 08.04.2025 **Rapportdato:** 19.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20047-1401 **Referansenummer:** GH8553

Autorisert foretak: Holm Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Holm **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Holm takst og Eiendom AS - en del av Taksthuset Viken

Taksthuset Viken samler nøkkelpersoner innen taksering, med fokus på generell taksering, landbruks- og næringseiendommer, utviklingstomter, tilstandsanalyser, samt reklamasjons- og skadetakster. Vi har også kompetanse innen byggesøknader, søknadsprosesser for jord- og konsesjonslov, teknisk tegning og prosjektering av bygninger. I tillegg bistår vi forbrukere og sameier/borettslag med overtakelse av nybygg, tilstandsanalyser av næringsbygg og energirådgivning av boliger.

Våre takstingeniører har bred erfaring fra byggebransjen, kommunal byggesakshåndtering, skog- og landbruksfag, samt som feiermestere. Vår allsidighet skal komme kunden til gode.

Selv har jeg mesterbrev i tømrerfaget og har ca. 15 års erfaring fra bygge- og takstbransjen. Med min erfaring og arbeidsetikk vil du få den beste rådgivningen, enten det gjelder verdsettelse av eiendom eller en tryggere bolighandel.



Rapportansvarlig

Lasse Holm
Uavhengig Takstingeniør
lasse@holmtakstogeiendom.no
454 22 924

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Svendsemarka 35, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 367
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble oppført i 1989. Vurderingene tar utgangspunkt i byggereglene som gjaldt på byggetidspunktet, NS 3600:2018 og eventuelle senere relevante endringer.

Boligen er generelt i god stand og har blitt godt vedlikeholdt. Det er imidlertid påvist enkelte forhold, som kan være knyttet til skader, byggefeil eller andre mindre avvik, som bør utbedres, følges opp med jevnlig tilsyn, eller undersøkes nærmere. Selv om noen av disse forholdene kan kreve raskere tiltak enn andre, er det viktig å merke seg at de fleste ikke nødvendigvis utgjør noen umiddelbare hindringer for daglig bruk og beboelse. Det anbefales likevel å ta tak i de forholdene som har sikkerhetsmessige konsekvenser, som manglende rekkverk.

For en mer detaljert oversikt over tilstanden til hver enkelt bygningsdel, henvises det til rapportens oppstilling av disse på de kommende sider.

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Huset har betongtakstein som taktekking fra byggeår, besiktiget fra bakkenivå grunnet sikkerhetsmessige hensyn.

Renner og beslag er i stål med plastbelegg fra byggeår. Alle nedløp bortsett fra ett er nytt (plast) fra 2024/2025.

Huset er oppført i en bindingsverkskonstruksjon (treverk) fra byggeår, kledd med stående bordkledning.

Takkonstruksjonen er bygget med W-takstoler, og det er tilkomst til loftet via en nedtrekkbar loftsluke. Loftet er isolert med mineralull.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Et vindu i stuen i 1. etasje er datert 2013.

Bygningen har teak hovedytterdører fra byggeår og malt balkongdør i tre datert 2013.

Store deler av hagen er opparbeidet med terrasser i flere nivåer, forbundet med trapper. Terrassene er oppført i trekonstruksjon og fremstår med ulik alder. På den nederste terrassen er det etablert et takoverbygg med plasttak.

Det er flere trapper utvendig, oppført i trekonstruksjon og jernbanesviller.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har trepanel, malte plater, smartpanel og betong. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskillene er bygget med trebjelkelag fra byggeåret, og gulvet mot grunn består av en støpt betongplate fra samme periode.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.

Elementpipe fra byggeår tilkoblet ildsteder i kjellerstue og stuen i 1. etasje.

Delvis innredet underetasje med vegger av betong og utforet trevegg mot terreng. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vekt% (tørt).

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og èn har glassfelt i dørblad.

VÅTROM Gå til side

Baderom pusset opp i 2016 i egen regi med flislagt gulv med gulvvarme, og baderomsplater på veggene. Rommet har innredning av servantskap, vegghengt skap, vegghengt toalett på utenpåliggende kasse og dusjkabinett. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin, samt integrerte hvitevarer, inkludert platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn. I tillegg er det installert automatisk vannstoppsystem i kjøkkenskapet. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har normal standard, med vask og vegghengt toalett på utenpåliggende kasse. Rommet er utstyrt med mekanisk avtrekk og tilluft i dørkarm. Det er installert Waterguard på gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendig røropplegg består av kobber fra byggeåret.

Avløpsrør i boligen består av plast fra byggeår.

Boligen er utstyrt med mekanisk ventilasjon.
Ventilasjonsaggregatene, som er plassert på loftet, stammer fra 2005. Betjeningsbryteren er plassert i sikringsskapet.

Det er to luft-til-luft varmepumper i boligen, èn i stuen i 1. etasje, og èn i kjellerstuen. Pumpene er datert 2023.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2013, plassert i kjeller.

Ventilasjonsaggregat fra 2005.

Det er hovedsaklig skjult elektrisk anlegg i boligen fra byggeår. Sikringskapet er plassert i entreen og inneholder automatsikringer og automatisk strømmåler.

Boligen har røykvarsler og brannslukker-utstyr iht. forskriftskrav (Byggeforkrift 1985).

TOMTEFORHOLD Gå til side

I følge Kilden.nibio.no består grunnforholdene av løsmasser.

Svendsemarka 35, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 367
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Dreneringen er fra byggeår. Det er synlig fuktsperre over terreng.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Fundamenter er av ukjent type. Eier opplyser om at to av veggene/grunnmuren i kjellerstuen er påmontert 15 cm isolasjon som er pusset på utsiden.

Forstøtningsmur av naturstein mot nabo i nr. 33, etablert for ca. 9 år siden i følge eier. Det er også en del jernbanesviller på eiendommen, brukt som mur og innramming av bedd.

Eiendommen er opparbeidet i skrånede terreng.

Utvendig vann- og avløpsledninger består av plast fra byggeåret. Anlegget er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett.

Det er et tregjerde mot gaten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke blitt fremlagt for takstmannen. Det er derfor ikke gjennomført en lovlighetskontroll av bygningen opp mot godkjente dokumenter hos kommunen.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

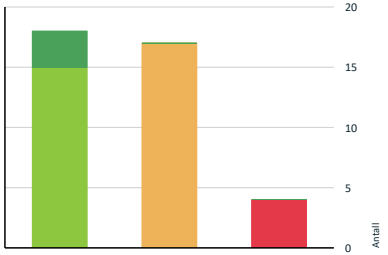
Tegninger av bygningen er ikke blitt fremlagt for takstmannen. Det er derfor ikke gjennomført en lovlighetskontroll av bygningen opp mot godkjente dokumenter hos kommunen.

Svendsemarka 35, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 367
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

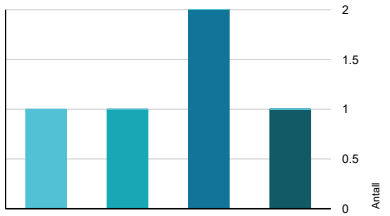
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Valg av nivå for gjennomføringen er "Tilstandsrapport for boligsalg - bransjestandard anbefalt av Norsk takst".

- Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter. Dersom det er ønske om en utvidet kontroll av tilleggsbygg, må dette bestilles skriftlig og på egen initiativ.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

Svendsemarka 35, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 367
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1989

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen var bebodd og fullt møblert under befaringen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2002	Modernisering	Innrede kjellerstue, med lydisolert tak (gips og takplate hengende i lydbøyler)
	Modernisering	2007-2024: Fortløpende oppsett av plattinger
2007	Modernisering	Oppsett av svømmebasseng
2009	Modernisering	Hagestue
2012	Modernisering	Boblebad installert, Polarbad Yukon
2013	Modernisering	Ny verandadør med 3 lags glass, større vindu med 3 lags glass i stue
2015	Oppussing	Oppussing kjøkken
2015	Modernisering	Utekran med varmt og kaldt vann
2016	Modernisering	Montert etasjeovn
2016	Oppussing	Oppussing av bad inkl. spyletoalett
2017	Modernisering	Installert Waterguard
2018	Modernisering	Ny støttemur mot nabo i nr. 33
2021	Modernisering	Montert grunnmursplate på garasje
2023	Modernisering	Lagt 15 cm ekstra isolasjon på halve loftet
2023	Modernisering	2 Varmepumper Panasonic CS-HZ25XKE/CU-HZ25XKE
2025	Modernisering	2 soverom med nye veggplater

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Huset har betongtakstein som taktekking fra byggeår, besiktiget fra bakkenivå grunnet sikkerhetsmessige hensyn.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig

Svendsemarka 35, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 367
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og beslag er i stål med plastbelegg fra byggeår. Alle nedløp bortsett fra ett er nytt (plast) fra 2024/2025. For å sikre at takrenner, beslag, og nedløp fungerer optimalt, anbefales det regelmessig kontroll og vedlikehold. Dette inkluderer spesielt inspeksjon av skjøter, ender, og overganger for å sikre at de er tette og i god stand. Utfør vedlikehold etter behov for å opprettholde god beskyttelse mot regn.

Kontrollen er utført fra bakkenivå på bakgrunn av sikkerhetsmessige hensyn. Ingen unormale forhold kunne påvises under befaringen.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner og beslag.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Huset er oppført i en bindingsverkskonstruksjon (treverk) fra byggeår, kledd med stående bordkledning. Kledningen fremstår i normalt god stand tatt alder i betraktning.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler musesperre bak deler av kledningen. Konsekvens av dette er at mus kan komme inn på loft. Dette er imidlertid liten sannsynlighet da det ikke er terreng i underkant av disse aktuelle fasadene.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det monteres musesperre der dette mangler.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er bygget med W-takstoler, og det er tilkomst til loftet via en nedtrekkbar loftsluke. Loftet er isolert med mineralull, og det fremstår som godt utluftet og i god stand, tatt alder i betraktning.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Et vindu i stuen i 1. etasje er datert 2013. Vinduene preges av normal slitasje tatt alder i betraktning.

Eldre vinduer viser ofte tegn til slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karmer. I tillegg isolerer de dårligere enn nyere vinduer, noe som kan påvirke både energieffektiviteten og inneklimaet. Selv om det under befaringen ikke ble observert punktert glass, er det viktig å merke seg at dette kan være vanskelig å oppdage ved en enkel visuell inspeksjon.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har teak hovedytterdører fra byggeår og malt balkongdør i tre datert 2013. Dørene preges av normal slitasje tatt alder i betraktning.

Eldre dører viser naturlig tegn på slitasje, spesielt på tettelister, hengsler, vridere og karm. Generelt har disse eldre dørene dårligere isoleringsevne sammenlignet med nyere modeller, noe som kan påvirke både energieffektiviteten og inneklimaet negativt. Alderen øker også risikoen for at eventuelle glassruter i dørene kan punktere. Ved befaringen ble det ikke oppdaget punktering i glassrutene, men dette kan være vanskelig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Store deler av hagen er opparbeidet med terrasser i flere nivåer, forbundet med trapper. Terrassene er oppført i trekonstruksjon og fremstår med ulik alder. På den nederste terrassen er det etablert et takoverbygg med plasttak.

Det var ikke mulig å inspisere fundamenteringen og konstruksjonene oppbygging på flere av terrassene grunnet manglende tilgang til terrassens underside. Det må derfor tas forbehold om uoppdagede skader eller feil som skyldes denne begrensede adgangen.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

- Rekkverket er lavere enn dagens krav på 1,00 meter. Dette øker risikoen for fallskader. Kravene til rekkverkshøyde ble endret fra 0,90 meter til 1,00 meter i 2010 for å forbedre sikkerheten.

- Åpningene i rekkverket følger ikke gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for fallskader. Ifølge dagens regler skal avstanden mellom stående bord ikke overstige 10 cm, og for liggende spiler eller bord skal avstanden være maksimalt 2 cm.

- Skjevhetene kan ha flere mulige årsaker og krever nærmere undersøkelser for å fastslå nødvendige tiltak. Basert på erfaring kan det ofte dreie seg om svake fundamenteringsløsninger, eller at terrassen er bygget med skjevhet.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Anbefaler ytterligere undersøkelser for å fastslå årsaken til skjevheter i terrasser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Utvendige trapper

Det er flere trapper utvendig, oppført i trekonstruksjon og jernbanesviller.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i trappen ved garasjen.

- Jernbanesvillene er behandlet med kreosot, som er en miljøgift. Det er ulovlig å benytte kreosotbehandlede materialer der det er risiko for hudkontakt. Det er også påvist råteskader i trappen/svillene.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Trappen av jernbanesviller bør erstattes med en mer miljøvennlig materialet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Svendsemarka 35, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 367
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



Trapp av jernbanesviller

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har trepanel, malte plater, smartpanel og betong. Innvendige tak har himlingsplater. Overflatene preges generelt av normal slitasje tatt alder i betraktning, og er grunnlaget for tilstandsgraden.

Det må imidlertid nevnes at det var mye innbo lagret i boligen, noe som gjorde det vanskelig å fullstendig kontrollere overflatene. Det tas derfor forbehold om eventuelle skader eller avvik som ikke er latt seg avdekke.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

I entréen er det påført noen løse fliser, trolig på grunn av bevegelser i undergulvet som følge av et svakt underlag.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Flisene i entreen bør utbedres.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillene er bygget med trebjelkelag fra byggeåret, og gulvet mot grunn består av en støpt betongplate fra samme periode. Retningsavvik er kontrollert i stuen og ett soverom i 1. etasje. Det er ikke gjennomført kontroll av retningsavvik i underetasjen på grunn av utflytting og at mye innbo hindret tilgangen. Forbehold om eventuelle avvik.

Det er påvist et totalavvik på 10 mm i stuen og soverommet, som er innenfor toleransekravene i NS3600:2018.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er målt høydeforskjell/lokalt avvik på ca. 10 mm innenfor en avstand på 2 meter i stuen og soverommet.

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

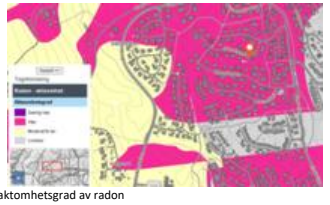
TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Dersom målingene viser verdier over anbefalte grenseverdier, bør det gjennomføres tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen i inneluften. Det kan da påløpe ytterligere kostnader.



Høy aktomhetsgrad av radon

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår tilkoblet ildsteder i kjellerstue og stuen i 1. etasje. Ingen åpenbare feil ble avdekket under befaringen, noe som danner grunnlaget for tilstandsgraden. Det er viktig å merke seg at det lokale feiervesenet har den øverste myndighet til å godkjenne fyringsanlegg.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Delvis innredet underetasje med vegger av betong og utforet trevegg mot terreng. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vekt% (tørt).

De utforede veggene anses som en risikokonstruksjon på grunn av potensiell fare for fuktskader. Selv om slike konstruksjoner normalt innebærer en risiko, ser løsningen i dette tilfellet ut til å fungere tilfredsstillende under de rådende forholdene. Fraværet av plast har sannsynligvis bidratt til at veggen ikke har utviklet skade. Det er ikke registrert unormal lukt eller synlige skader ved hulltaking. Det presiseres imidlertid at slike konstruksjoner bør holdes under observasjon, da de kan utvikle bygningsmessige skader med tiden.



Ingen unormale forhold registrert



Ingen unormale forhold registrert

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

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

- Konsekvensen av store åpninger mellom spiler er fallskader. Småbarn er spesielt utsatt for fall.

- Hensikten med kravet om håndløper er å forhindre fall og sikre god gangkomfort.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Svendsemarka 35, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 367
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



Manglende håndløper i trapp



Åpninger i rekkverk er større enn krav

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og èn har glassfelt i dørblad. Dørene preges av normal slitasje tatt alder i betraktning.

TG 2 Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist tegn til mus på loftet. Årsaken skyldes utettheter i bygningskroppen, noe som ikke er unormalt på boliger fra denne tiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eier opplyser at det er utført musesikring med musebørster rundt boligen. Det oplyses også at det ikke har vært observert mus på loft etter dette.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom pusset opp i 2016 i egen regi med flislagt gulv med gulvvarme, og baderomsplater på veggene. Rommet har innredning av servantskap, vegghengt skap, vegghengt toalett på utenpåliggende kasse og dusjkabinett. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Baderomsplatene er fuget med silikon i underkant og i skjøter i våtsoner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ikke fall på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Fallforholdene rundt sluket er mindre enn byggeårets krav. Dette medfører at vann ledes til steder man ikke ønsker (utover gulvet). Badet brukes for tiden med dusjkabinett, noe som medfører at bruksvann ikke renner utover gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeåret og et ukjent tettesjikt/membran. Eier opplyser at det er lagt nytt gulv over det gamle, men hvordan dette er utført, er ukjent, da eier selv har gjennomført arbeidet.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Eksiterende dusjkabinett må brukes dersom badet ikke oppgraderes. Jevnlig renhold av sluk er viktig slik at vannstanden opprettholdes på en normalt lavt nivå.



Sluk fra byggeår

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt skap, veggmontert toalett på utenpåliggende kasse og dusjkabinett. Innredningen viser normal slitasje, tatt alder i betraktning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via mekanisk anlegg i boligen. Ved funksjonstest ble det påvist sug mot kanalen, noe som tyder på at avtrekket fungerer etter hensikten og vurderes som tilfredsstillende.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført uten å påvise unormale forhold, og det er tatt prøver i tilstøtende soverom. Fuktkvotemålingen (vekt%) i konstruksjonen viste verdier under 8 vekt% (tørt). Det er imidlertid viktig å merke seg at hull ikke er tatt på de stedene hvor fukt mest sannsynlig ville ha blitt avdekket, ettersom dusjen vender mot en nisje med sikringsskap, samt skoinnredning bak servantskapet.

Det er viktig å understreke at fuktmålingen kun representerer en stikkprøve, og det kan forekomme fukt andre steder i rommet enn der målingen ble utført. Videre bør badets brukstid og eventuelle andre avdekkede forhold vurderes i en helhetlig sammenheng. Som kjøper anbefales det å gjøre en grundig vurdering av rommets totale tilstand basert på denne informasjonen.

Svendsemarka 35, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 367
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



Ingen unormale forhold registrert

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin, samt integrerte hvitevarer, inkludert platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn. I tillegg er det installert automatisk vannstoppsystem i kjøkkenskapet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med avtrekk ut. Ved funksjonstest ble det påvist sug i kanalen, noe som indikerer at avtrekket fungerer som det skal og vurderes som tilfredsstillende.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har normal standard, med vask og vegghengt toalett på utenpåliggende kasse. Rommet er utstyrt med mekanisk avtrekk og tilluft i dørkarm. Det er installert Waterguard på gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendig røropplegg består av kobber fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Stoppekranen fungerte ikke tilfredstillende under befaringen

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen består av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen er utstyrt med mekanisk ventilasjon. Ventilasjonsaggregatene, som er plassert på loftet, stammer fra 2005. Betjeningsbryteren er plassert i sikringsskapet. Ved funksjonstest ble det registrert luftstrøm (sug) i ventiler, noe som indikerer at ventilasjonsanlegget fungerer som forventet og vurderes som tilfredsstillende.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmesentral

Det er to luft-til-luft varmepumper i boligen, èn i stuen i 1. etasje, og èn i kjellerstuen. Pumpene er datert 2023. Anlegget fremstår som i drift, uten synlige feilmeldinger eller varsler. Dette er lagt til grunn for vurdert tilstandsgrad.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2013, plassert i kjeller.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- På bakgrunn av brannsikkerhet er det er i dag krav om fast tilkobling av varmtvannsbereder (uten bruk av stikkontakt). Normen har for øvrig ikke tilbakevirkende kraft, men det er sterkt anbefalt å oppgradere til dagens sikkerhetsnivå også ved utskiftning av eldre beredere. Forholdet er vurdert etter forskrift til Avhendingsloven § 2-21, som om handler forhold som kan ha betydning for liv og helse.

Svendsemarka 35, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 367
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder tilkoblet stikkontakt

TG 2 Andre installasjoner

Ventilasjonsaggregat fra 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Installasjonen har overgått mer enn halvparten av forventet brukstid. Gjenværende levetid vil naturligvis være noe usikker. Det har ikke vært foretatt service på anlegget de siste årene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For øyeblikket anses det ikke som nødvendig å iverksette tiltak på anlegget. Det må imidlertid bemerkes at behovet for eventuelle utbedringer kan oppstå plutselig i fremtiden. Det bør gjennomføres service på anlegget.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det er hovedsaklig skjult elektrisk anlegg i boligen fra byggeår. Sikringskapet er plassert i entreen og inneholder automatsikringer og automatisk strømmåler.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1988

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Følgende arbeider er fremlagt samvarserklæring på:

   07-08-2012:
   - Elinstallasjon til utvendig boblebad.

12.05.2016:
- Oppgradering av bad.

10.05.2017:
- Opplegg til taklampe m/lysdemper.
- Opplegg til spyletoalett.

13.09.2023:
- Opplegg til 2 stk varmepumper. Eksisterende kurs brukes til èn av varmepumpene.
- 1 stk ny 2x16A kurs til den andre.

11.06.2025:
- Legge opp ny kurs til stekeovn.
- Bygge om styring til ventilasjon.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er utført enkelte elektriske arbeider på dugnad, uten lovpålagt samsvarserklæring. Det opprinnelige elektriske anlegget har nå passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som forklarer tilstandsgraden og fører til anbefalingen om en grundig elektrisk vurdering. Bakgrunnen for dette er at det er svært lav toleranse for feil på elektriske anlegg. Vurderingen er gjennomført i henhold til NS3600:2018 og Forskrift til Avhendingsloven (for tryggere bolighandel).

    Kostnadsestimatet er satt som grunnlag for en utvidet kontroll av el.anlegget. Ved en eventuell utbedring vil de påløpe ekstra kostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukker-utstyr iht. forskriftskrav (Byggeforkrift 1985).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Svendsemarka 35, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 367
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I følge Kilden.nibio.no består grunnforholdene av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår. Det er synlig fuktsperre over terreng.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Når mer enn halvparten av forventet brukstid på dreneringen er overskredet, kan dette føre til redusert funksjonalitet og økt risiko for fuktinntrenging i kjeller eller grunnmur, noe som kan resultere i bygningsskader og behov for omfattende reparasjoner.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Fundamenter er av ukjent type. Eier opplyser om at to av veggene/grunnmuren i kjellerstuen er påmontert 15 cm isolasjon som er pusset på utsiden.

Ut fra tilgjengelig inspeksjon, fremstår grunnmuren som tilfredsstillende med tanke på normal slitasje relatert til bygningens alder. Dette har vært utgangspunktet for å fastsette tilstandsgraden.

Det var mye innbo mot grunnmuren på befaringsdagen, noe som gjorde at grunnmurens overflate ikke lot seg avdekke fullstendig. Derfor tas det forbehold om potensielle skjulte skader på de utilgjengelige områdene.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av naturstein mot nabo i nr. 33, etablert for ca. 9 år siden i følge eier. Det er også en del jernbanesviller på eiendommen, brukt som mur og innramming av bedd.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
• Det er avvik:

- Kreosot er en miljøgift, og bruken av gamle jernbanesviller behandlet med kreosot er forbudt der det er risiko for hyppig hudkontakt. Svillene kan svette om sommeren og begynne å lukte olje. Det er også påvist omfattende råteskader i flere av svillene.

- Mangelen på rekkverk eller annen form for sikring øker risikoen for fallskader.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Tilstandsrapport

• Tiltak:

- Jernbanesvillene må fjerne/saneres for å lukke avviket. Svillene må leveres til godkjent mottaksanlegg som farlig avfall.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Støttemur mot nabo

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er opparbeidet i skrånede terreng. Terrengforholdet rundt boligen er vurdert å være tilstrekkelig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann- og avløpsledninger består av plast fra byggeåret. Anlegget er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett.

Under befaringen ble det ikke observert problemer med vanntrykket, og det er heller ikke rapportert om feil. Denne informasjonen, sammen med ledningenes alder, danner grunnlaget for tilstandsgraden.

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

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

TG 2 Andre tomteforhold

Det er et tregjerde mot gaten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gjerdet er skjevt, og det er påvist spredte råteskader i enkelte av rekkverksbordene. Årsaken til dette er fuktopptrekk i endeveden på bordene, samt trolig snømengder som har ligget mot gjerdet om vinteren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gjerde har behov for vedlikehold.

Svendsemarka 35, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 367
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Lager/bod og parkering

Byggeår
1989

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Dobbelgarasje oppført i grunnmur av lettklinkerblokker, etasjeskiller av lettbetongelementer og yttervegger av bindingsverk av tre, kledd med stående trekledning.

Takkonstruksjonen består av takstoler tekker med takstein fra byggeår. Det er etablert nytt undertak i 2024, i følge eier.

Garasjen har inntak av 3-fas kontakt.

To garasjeporter i tre og en alminnelig boddør i underetasjen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Nytt undertak

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

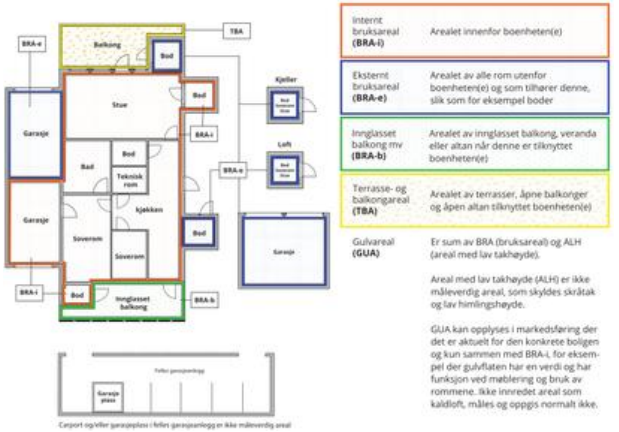
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Svendsemarka 35, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 367
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	91			91	
1. Etasje	95			95	200
SUM	**186**				**200**
SUM BRA	**186**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall m/trapp, Teknisk rom, Bod, Bod 2, Kjellerstue, Soverom		
1. Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Terrasse- og balkongarealene (TBA) er beregnet omtrentlig ved bruk av kartoppmåling, på grunn av den krevende utformingen av terrassene. Det understrekes at det kan forekomme avvik i arealene, og at disse derfor ikke kan betraktes som eksakte.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke blitt fremlagt for takstmannen. Det er derfor ikke gjennomført en lovlighetskontroll av bygningen opp mot godkjente dokumenter hos kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Følgende arbeider er utført de siste 5 årene:

2021: Montert grunnmursplate på garasje. Egeninnsats

2022: Etterisolering av kjellerstue:
- Utvendig etterisolering med Rockwool Hardrock 15 cm fasadeplate og Mapetherm lim/puss. Egeninnsats"

2023: 2 Varmepumper installert av AC-Senteret, elektrisk Ivar F. Pettersen
2024: Nytt undertak garasje. Egeninnsats
2025: 2 soverom med nye veggplater. Egeninnsats
2025: Satt opp manglende rekkverk på balkong. Egeninnsats

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje		32		32	
1. Etasje		36		36	
SUM		**68**			

SUM BRA	68

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Bod, Bod 2, Bod 3	
1. Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke blitt fremlagt for takstmannen. Det er derfor ikke gjennomført en lovlighetskontroll av bygningen opp mot godkjente dokumenter hos kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Eier har lagt nytt undertak på garasjen i 2024. Dette er utført av eier selv.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	155	31
Garasje	0	68

Svendsemarka 35, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 367
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2025	Lasse Holm	Takstingeniør
	Ole Hermod Øverli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	145	367		0	1053.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Svendsemarka 35

Hjemmelshaver

Øverli Bente Elisabeth Engebretsen, Øverli Ole Hermod

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et solrikt og barnevennlig boområdet på Tranby. Fra Tranby er det er ca. 14 min. med bil til Drammen, ca. 9 min. til Lierbyen og ca. 5 min. til Liertoppen kjøpesenter. Det er enkel tilkomst til E-18 - hovedtilfartsåren til bl.a Oslo og Sørlandet.

Kommunen har flere fine og varierte turmuligheter. De tre store skogsområdene i kommunen er Finnemarka, Kjekstadmarka og Vestmarka. Lier har også tilrettelagte bade- og rekreasjonsområder både ved Drammens-fjorden,Holsfjorden og flere tjern.

Av sportslig tilbud har Lier flere idrettslag og foreninger som driver med en rekke forskjellige øvelser (håndball, fotball etc.). Se kommunens nettside for mer informasjon.

Videre har Lier et stort mangfold av landbruk, med hovedvekt på frukt og grønnsaksdyrking. Kommunen er også representert med de fleste handelskategorier. Fra døgnåpne bensinstasjoner til store byggevarehus. På Lierskogen ligger Liertoppen kjøpesenter hvor de fleste fasiliteter og servicetilbud finnes.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsbetemmelser er for denne eiendommen ikke gjennomgått.

Om tomten

Stor tomt opparbeidet med plen, trapper, busker, bed og terrasser. Hagen er parkmessig opparbeidet. Det er parkering for biler i egen gårdsplass, samt i dobbelgarasje.

Tinglyste/andre forhold

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

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
1 396 890	2024	Opplyst av eier

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 650 000	2001

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	82918289	Fullverdi		8 993

Kommentar
Hus Pluss, Råte og skadeinsekter

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.04.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Diverse samsvarserklæringer fra elektriker Ingeniør Pettersen AS	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	08.04.2025	Matrikkelopplysninger (automatisk genererte)	Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	08.04.2025		Gjennomgått		Nei
Per H. Stokke AS	30.09.2018	Faktura for etablering av støttemur mot nabo	Gjennomgått		Nei
Lier Rørsenter AS	27.04.2016	Faktura	Gjennomgått		Nei
Lier Rørsenter AS	11.05.2016	Faktura - Aqua clean Mera Toalett	Gjennomgått		Nei
Lier Rørsenter AS	11.04.2016	Faktura	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Svendsemarka 35, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 367
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Svendsemarka 35, 3409 TRANBY
Gnr 145 - Bnr 367
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GH8553

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Øverli, Ole Hermod	9578-5995-4-258173	2025-05-25 17:02:16
Øverli, Bente Elisabeth Engebretsen	9578-5990-4-3128196	2025-05-25 17:07:59

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. mai 2025

Oppdragsnummer
10-0373/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Svendsemarka 35, 3409 TRANBY

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Bente Elisabeth Engebretsen Øverli, Ole Hermod Øverli

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2001

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82918289
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2015 Kjøkken, vask/kjøkkenkran JN Rørservice AS (mangler samsv/kvitt) 2016 Bad Vegghengt Aquaclean Mera og vask. Bademiljø Lier Rørsenter AS (mangler samsv.erkl kvitt.) Gulvvarme, lys: Ingeniør Ivar Pettersen AS Egeninnsats: Våtromsplater og smøremembran, flis på flis" 2016 Toalett Vegghengt toalett og vask: Bademiljø Lier Rørsenter AS (mangler samsv.erkl kvitt.)

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

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

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: 2007 Oppsett av svømmebasseng 2012 Boblebad installert ute 2013 Stue: Ny verandadør med 3 lags glass, større vindu med 3 lags glass. 2015 Satte inn ventilasjonshette kjøkken 2016 Fjernet vindu på gammelt bad. 2016 montert etasjeovn stue 2021 Lagt på grunnmursplate på underetasje garasje pga løsnet sprøytebetong 2024 Ny mønetetting og nytt undertak garasje. 2023 Lagt 15 cm ekstra isolasjon på halve loftet 2007-2024 Fortløpende oppsett av plattinger

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ledet vann fra nedløpsrør vekk fra huset

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2012 Kurs ut til boblebad. Ingeniør Ivar Pettersen AS (mangler samsv/kvitt) 2015 Nopek Alektro: Ny kurs stekeovn, flytte styring av boligventilasjonsvifte 2016 Ingeniør Ivar Pettersen AS, Bad gulvvarme, lys, tilkobling spyletoalett. 2017 Ingeniør Ivar Pettersen AS. Oppgradert sikringer 2023 Ingeniør Ivar Pettersen AS. Opplegg for 2 varmepumper 2002 Innredning kjellerstue og spoter 1 etg. Alt elektrisk på dugnad av faglært

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det er ikke utført noe arbeid. Elbil-laderen (16A) er en type som kobles med et 3-fas støpsel til et eksisterende 3-fas uttak i garasjen.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2015 Varmtvannsbereder JN Rørservice AS (ikke samsv/kvitt), 2015 utekran med varmt og kaldt vann JN Rørservice AS (Kvitt). 2017 Waterguard installert(Ikke samsv/kvitt). 2015 Kjøkkenkran. 2011 Vannrør i hall/gang nede er skjøtt.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Soverom og hall/gang nede er innredet av tidligere eier. Kjellerstue : Gulvvarme, 5 cm isolasjon, dampsperre mot friluft, stender trukket 5 cm tilbake fra vegg mot jord-ingen dampsperre. For lydisolering - flytende tak, gips og takplate som henger i lydbøyler. Peisovn 2004 2022 Etterisolering av kjellerstue. Utvendig Rockwool Hardrock 15cm fasadeplate, Mapetherm lim/puss Alt elektrisk på dugnad av faglært, resterende egeninnsats. 2007 Egeninnsats Svømmebasseng. 2012 Boblebad Polarbad AS - Elektrisk Ingeniør Ivar Pettersen AS (ikke kvitt/samsv) 2007-2024 Fortløpende oppsett av plattinger

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

Nei

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

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Gravd grøft for legging av fiberkabel

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ble målt for ca 15 år siden og testen ble sendt inn for analyse. Det var godt under grenseverdier. Har dessverre ikke dokumentasjon.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Bad ikke nok fall mot sluk iht dagens krav derfor hatt dusjkabinett hele tiden.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Bør sjekke takstein og bytte ved behov, Garasje har ikke montert veggpapp. Platting ved svømmebasseng siger ca 1 mm i året.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: En forstøtningsmur ved siden av garasjen mot naboen rørte på seg og medførte en sprekk i rommet under garasjen mot øst. Forstøtningsmuren ble byttet med ny av Per H. Stokke AS i 2018, og har ikke sett noen endring / utvikling etter det i garasjen. Soverom nede, sprekk mellom leca og såle vegg mot syd. Gulvet i kjellerstuen er ikke helt plant.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Fikk vite da vi flyttet inn at det kan være mus på loftet. Fanget et par og satte da inn musebørste nederst på kledning. Har ikke fanget noen siste 23 år etter at vi satte inn musebørste. Soverommet nede har hatt besøk av svarte jordmaur om våren for så å forsvinne. Safe1 har gjort en behandling mot dette.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Boblebadet er fra 2012. Lyset virker ikke. Svømmebasseng, Det er et stålplatebasseng fra 2007. Duken i bassenget må /bør byttes ut (pris for duk 6-10 tusen). Selve bassenget bør ses over av en bassengkyndig person. Dersom bassenget bør byttes ut er prisen for et nytt 41 000,- (Bassengutstyr.no). Varmepumpen til bassenget kan brukes videre med nytt basseng. Om man ikke vil fortsette med det kan man feks legge platting eller feks lage en ballbinge.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Bruksendring av deler av underetasjen godkjent i 2025

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Har gjort energimerking på Enova og fått - D. Snitt siste 3 år er 25 000 kWh inkl Boblebad, oppvarmet basseng og elbillading

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0373/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Øverli, Bente Elisabeth Engebretsen	2025-05-25	Øverli, Ole Hermod	2025-05-25

Identifikasjon: bankID Øverli, Bente Elisabeth Engebretsen

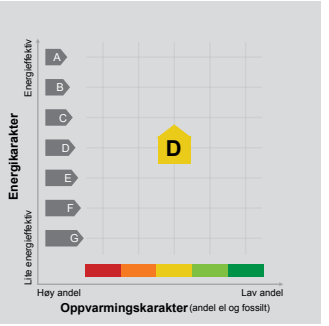
Identifikasjon: bankID Øverli, Ole Hermod

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Svendsemarka 35
Postnummer	3409
Sted	TRANBY
Kommunenavn	Lier
Gårdsnummer	145
Bruksnummer	367
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8053561
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-105708
Dato	10.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Montere urbryter på motorvarmer
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	200
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Svendsemarka 35

Nabolaget Haugane/Korsplassen - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Hennummarka skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	16 min 1.2 km
Tranby skole (8-10 kl.) 319 elever, 28 klasser	6 min 3.1 km
Lier videregående skole 550 elever	15 min 14.5 km
St. Hallvard videregående skol... 750 elever, 26 klasser	17 min 15.1 km

Offentlig transport

Ringveien Hoppbakken Linje 71, 72	3 min 0.2 km
Lier stasjon Linje L1, R13	12 min 9 km
Oslo Gardermoen	1 t 6 min

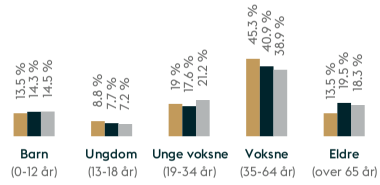
Barnehager

Akebakken barnehage (1-5 år) 60 barn	5 min 0.4 km
Hennummarka barnehage (1-5 år) 58 barn	12 min 1 km
Gunnersbråtan barnehage (1-5 å... 55 barn	20 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Ringveien Tranby	18 min
Coop Extra Tranby	5 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

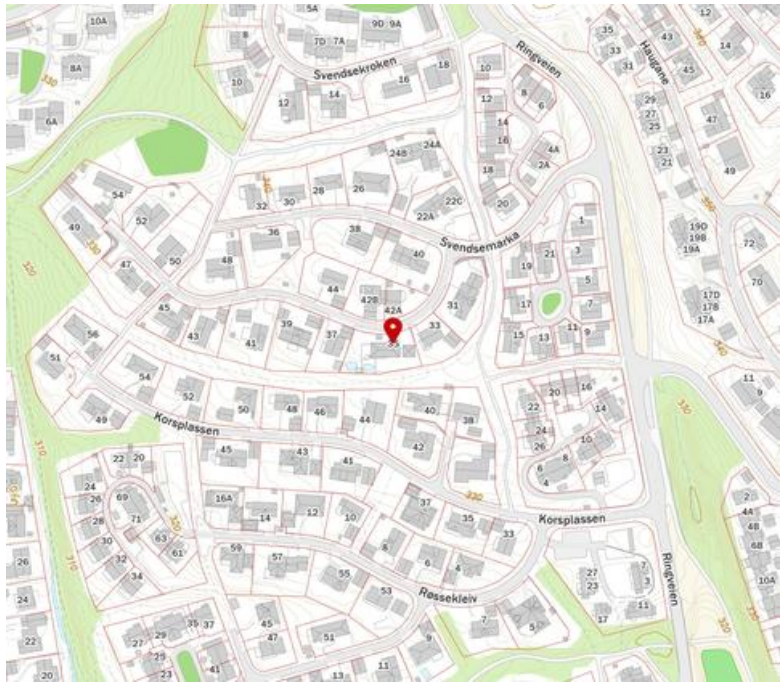
Sport

Svendsemarka ballplass	4 min
Haugane balløkke	7 min
Feel24 Tranby (høst 2024)	17 min
Actic Liertoppen	7 min

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Arkiv

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
(Bygningslovens §99. jfr. 98.1)

Lier kommune
TEKNISK SJEF
Byggesaksavdelingen

Erik Fjeld
Svendserudmarka 35

3408 TRANBY

Deres brev	Deres ref.	Dato	Vår ref.
		01/11/89	89/7243/511-B-145/367-Ib/Hl

ARBEIDSSTED
Eiendommens gnr. 145 bnr. 367 br.navn
Parsell av gnr. bnr. br.navn
Adresse: Svendsemarka 35

LIER BYGNINGSRÅDS SAK NR.
TEKNISK SJEFS GODKJENNELSE, SKRIV DATERT 06.01.89

BYGGHERRE: Erik Fjeld

BYGGEMELDER: Andebyhus A/S, P.b. 3552, 3002 Drammen

ANSVARSHAVENDE: O,gr.mur. Arne Pedersen,P.B.3552, Drammen.
(tilstiles kopi)

ARBEIDETS ART: Nybygg

BYGNINGENS ART: Bolig

Ovennevnte byggearbeid er i alt vesentlig utført og tillates tatt i bruk. Under besiktigelse den 31.10.89 ble følgende mangler notert, disse må utføres/rettes og meldes for kontroll innen de satte frister før ferdigattest kan meddeles. I henhold til bygningslovens § 98 er ansvarshavende ansvarlig for utførelse/fullførelse av arbeidene.

MANGLER/GJENSTÅENDE ARBEIDER:	FRIST:
- Røykvarslere	Snarest
- Sikre åpning terrasse	Snarest
- Bunn i pipe må pusses	
- Innredning kjeller	

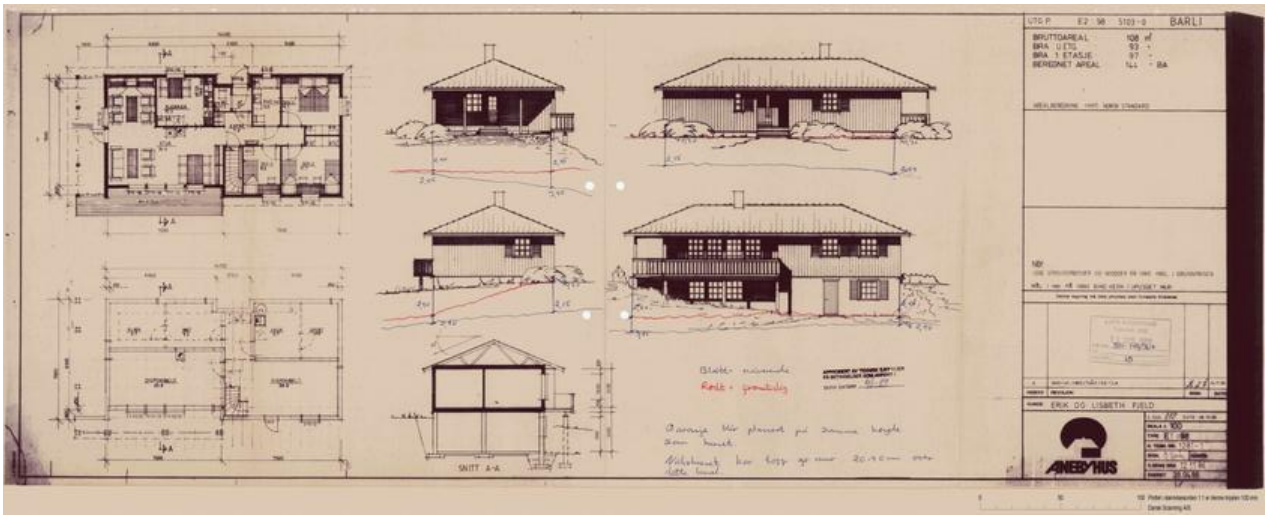
Knut Dybsjord
fung. avd.leder
bem.
sign.

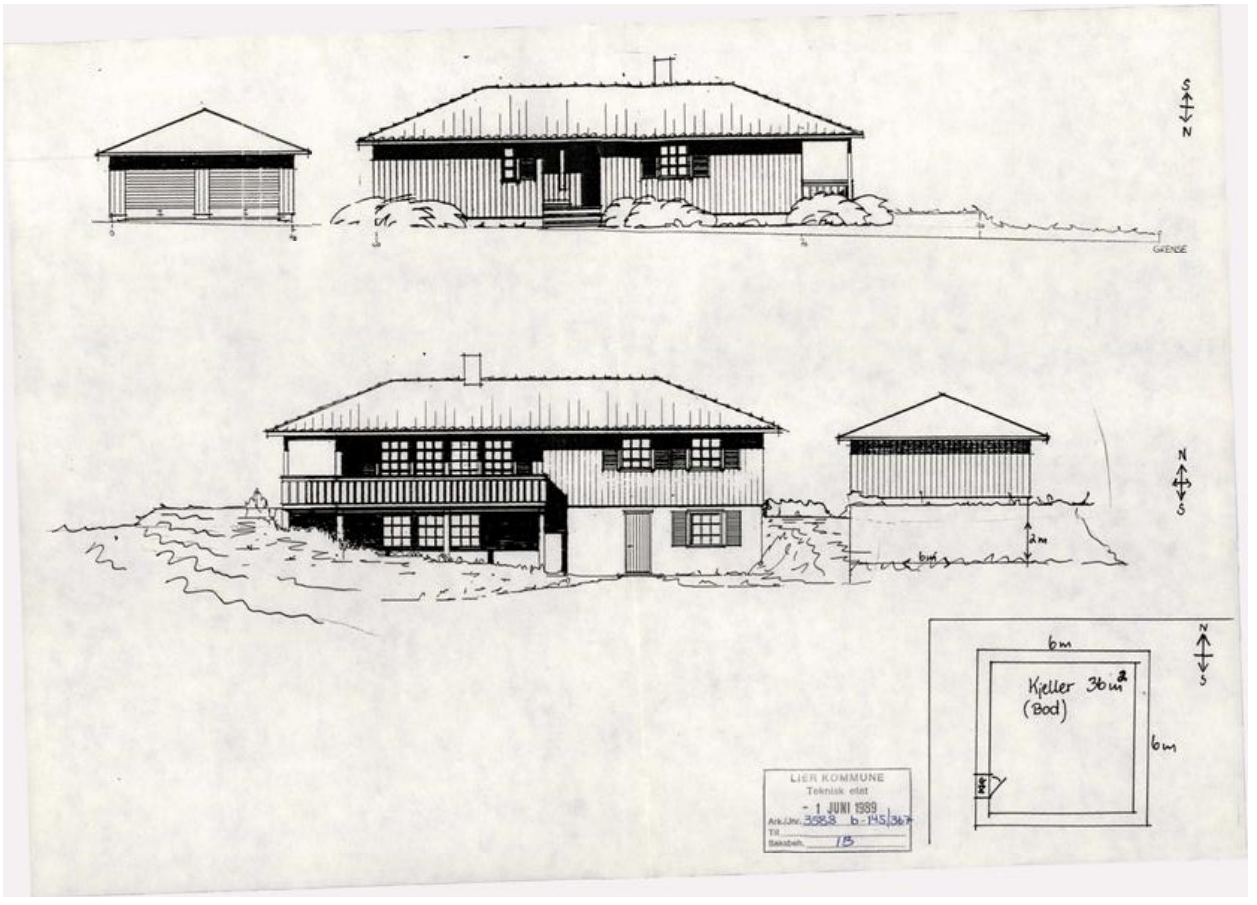
I.B
Irene Beheim
saksbehandler

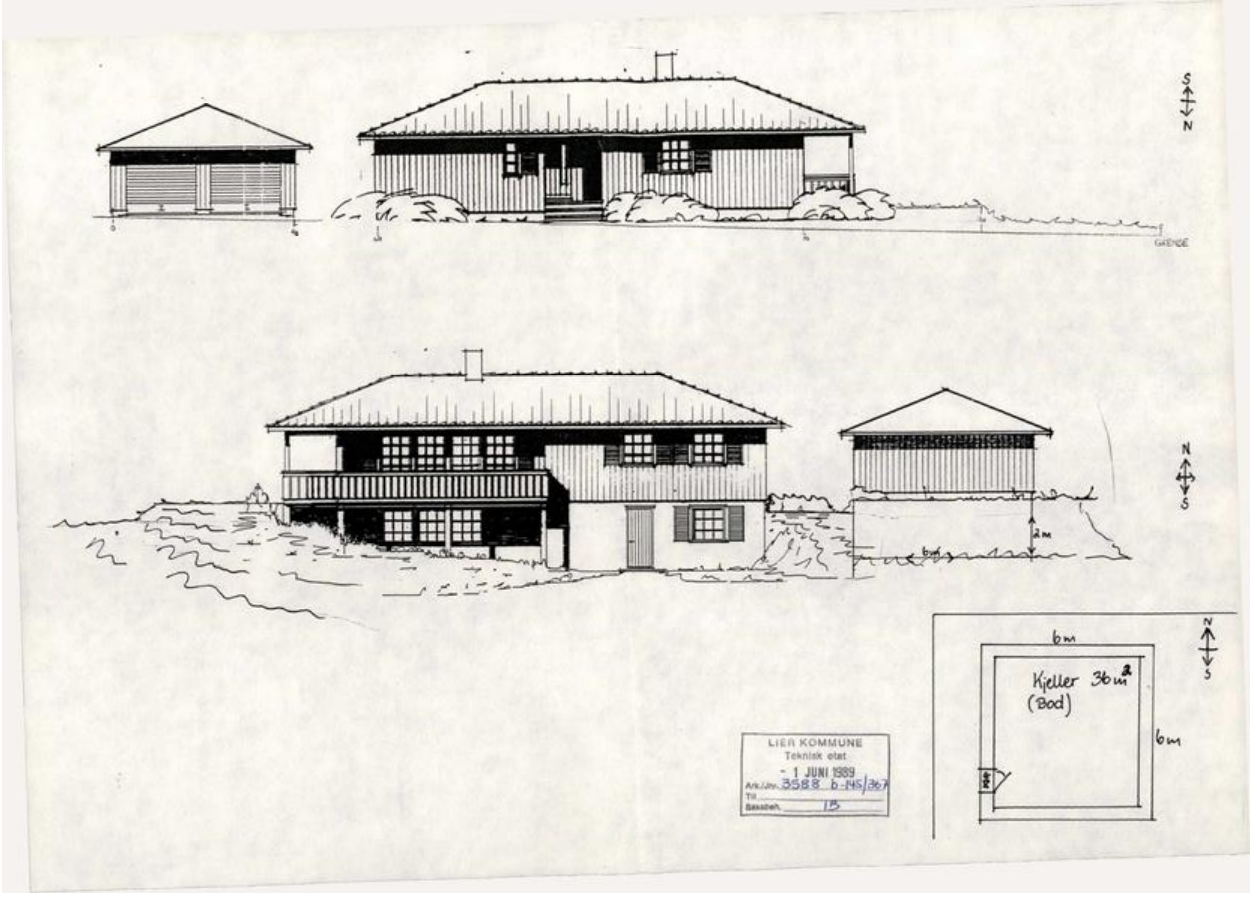
Rådhuset, Lierbyen
Telefon (03) *84 69 00
Telefax (03) 84 70 08

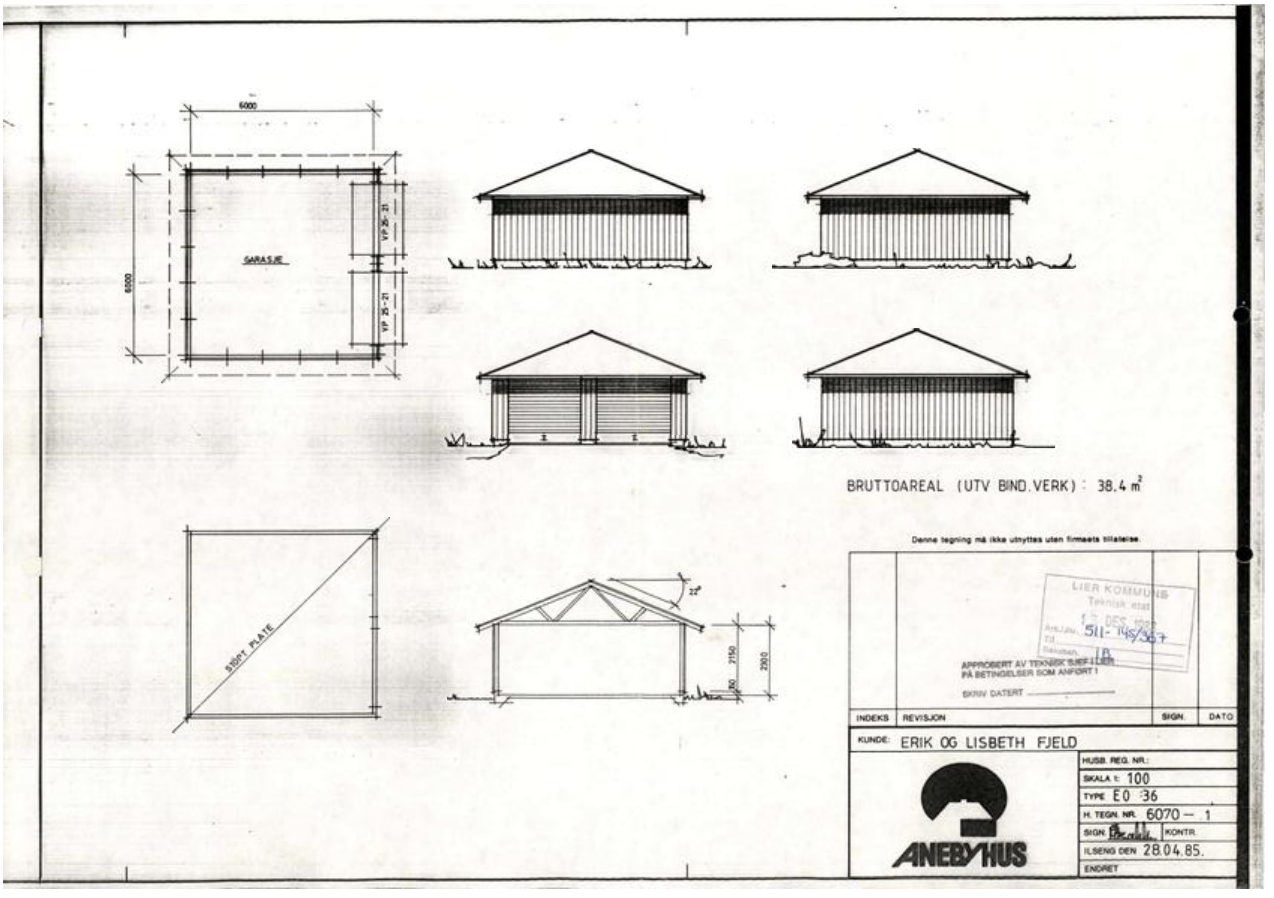
Postadresse:
Postboks 205
3401 Lier

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


UTG P E2 - 98 5103-0 BARLI
BRUTTOAREAL 108 m²
BRA UTEN 93 "
BRA 1 ETASJE 97 "
BEREDNET AREAL 44 - BA
ERIK OG LISBETH FJELD
ANEBYHUS
SNITT A-A


S
N
GRENSE
N
S
2m
bod
N
6m
Kjeller 36m²
(Bod)
6m
S
LIER KOMMUNE
Teknisk etat
- 1 JUNI 1989
Ark./Jnr. 3588 b-145/367
Til
Saksbeh. 15


S
N
GRENSE
N
S
2m
bod
N
6m
Kjeller 36m²
(Bod)
6m
S
LIER KOMMUNE
Teknisk etat
- 1 JUNI 1989
Ark./Jnr. 3588 b-145/367
Til
Saksbeh. 15


6000
6000
GARASJE
VP 25 - 21
VP 25 - 21
SKRÅT PLATE
22°
2150
2300
BRUTTOAREAL (UTV BIND.VERK) : 38,4 m²
Denne tegning må ikke utnyttes uten firmaets tillatelse.
LIER KOMMUNE
Teknisk etat
511-145/367
APPROBERT AV TEKNISK SJEF I LIER
PÅ BETINGELSER SOM ANFØRT I
SKRIV DATERT
INDEKS
REVISJON
SIGN.
DATO
KUNDE: ERIK OG LISBETH FJELD
HUSB. REG. NR.:
SKALA 1: 100
TYPE E0 :36
H. TEGN. NR. 6070 — 1
SIGN.
KONTR.
ILSENG DEN 28.04.85.
ENDRET
ANEBYHUS

Lier kommune

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

ØVERLI OLE HERMOD

SVENDSEMARKA 35
3409 TRANBY

Vår ref: HITY/2024/12173-9 Deres ref: Dato: 13.02.2025

Ferdigattest

Vedtaksnr: 98/25 Behandling: Delegerte vedtak miljø og planutvalg

Byggested:	Svendsemarka 35, 3409 TRANBY	Gnr/Bnr:	145/367
Tiltakshaver:	ØVERLI OLE HERMOD	Adresse:	SVENDSEMARKA 35, 3409 TRANBY
Tiltakets art:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel	Bygningsnr.:	8053561
Tillatelse gitt:	11.10.2024	Vedtaksnr:	535/24

Vi viser til mottatt søknad om ferdigattest datert 28.01.2025 og mottatt 28.01.2025.

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

Ferdigattest gis på bakgrunn av erklæring fra Ole Hermod Øverli, som er tiltakshaver 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

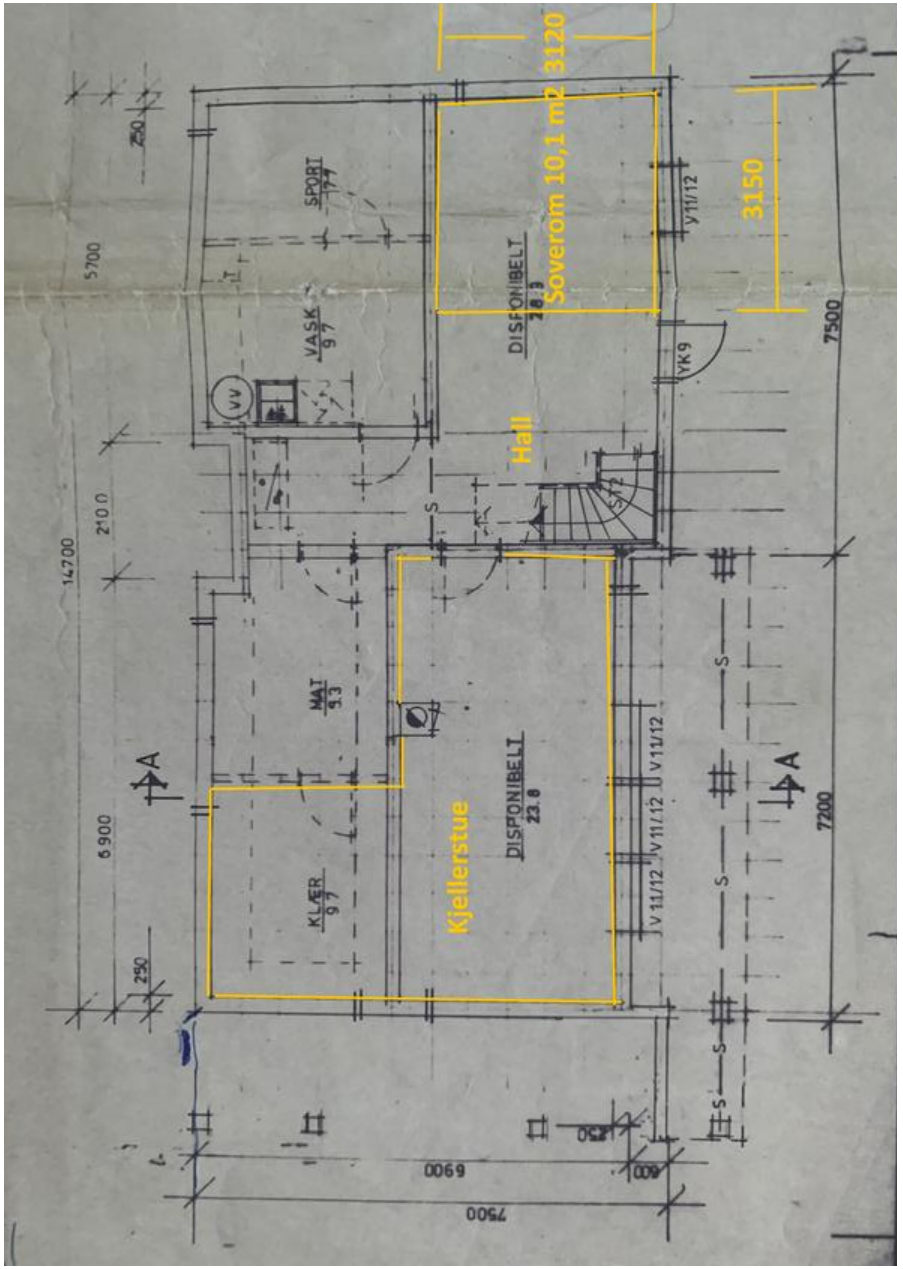
Denne avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus av partene eller andre med rettslig klageinteresse innen 3 uker etter at vedtaket har kommet fram, jf. forvaltningsloven § 28. Skriftlig klage sendes til Lier kommune.

Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2024/12173.

Med hilsen

Sanna Aas Rognstad
Virksomhetsleder
Byggesak

Hilde Tysnes
Byggesaksbehandler
Byggesak


Soverom 10,1 m2
3120
3150
Hall
Kjellerstue
DISPONIBELT
23.8
DISPONIBELT
18.3
SPORT
9.7
VASK
9.7
KLÆR
9.7
MAT
9.3
VV
YK9
y11/12
V11/12
V11/12
V11/12
V11/12
S
A
A
5700
14700
2100
6900
250
250
6900
7500
7500
7200

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: AHR9631
Matrikkel: 3312-145/367/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Bente Elisabeth Øverli,Ole Hermod Øverli



Adresse:
Svendsemarka 35,
3409 TRANBY

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 10 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Samsvarserklæring	INGENIØR IVAR PETTERSEN AS	Elektriker	2016-05-12
Sluttkontroll R1 ny	INGENIØR IVAR PETTERSEN AS	Elektriker	2016-05-12
Risikovurdering R1 ny	INGENIØR IVAR PETTERSEN AS	Elektriker	2016-05-12
Samsvarserklæring	INGENIØR IVAR PETTERSEN AS	Elektriker	2017-05-10
Sluttkontroll R1 4.51	INGENIØR IVAR PETTERSEN AS	Elektriker	2017-05-10
Risikovurdering R1 ny	INGENIØR IVAR PETTERSEN AS	Elektriker	2017-05-10
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. (Blankt)	INGENIØR IVAR PETTERSEN AS	Elektriker	2023-10-10
NELFO Sluttkontroll R1 (Blankt)	INGENIØR IVAR PETTERSEN AS	Elektriker	2023-09-28
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. (Opplegg til 2 stk varmepumper)	INGENIØR IVAR PETTERSEN AS	Elektriker	2023-09-28
NELFO Sluttkontroll R1 (Opplegg til 2 stk varmepumper)	INGENIØR IVAR PETTERSEN AS	Elektriker	2023-09-28

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/411920/90
Uthentet 2025-04-08 09:17

DAGBOKFØRT
12 DES 88 11920
SORENSKRIVEREN I LIER, RØYKEN OG HURUM

S K J Ø T E

Drammensregionens Tomteselskap A/S skjøter og overdrar herved til

Erik Fjeld, Hyllveien 15 B, Tranby,

fødsels/personnr.: 180960.43909

vår parsell "SVENDSEMARKA 35" i boligfeltet Hennummarka - Felt O,

g.nr. 145, b.nr. 367 i Lier, for kjøpesum kr. 232.100,-,

kronertohundreogtrettitotusenetthundre 00/100,

som er avgjort på omforenet måte.

1. Tomten kan ikke selges videre i ubebygget stand.

   Nødvendige tegninger må være innlevert til approbasjon av bygningsrådet innen 6 - seks - måneder etter at kontrakt er inngått.
   Dersom bygningsrådet ikke kan approbere tegningene må kjøperen innen 2 - to - måneder etter at han har fått underretning herom ha foretatt de nødvendige rettinger for at tegningene kan bli approbert.
   Innen 6 - seks - måneder etter at tegningene er approbert må byggingen være igang.

   Selgeren, eventuelt Lier kommune, betinger seg tilbakekjøpsrett/forkjøpsrett etter følgende regler:

   a) Selgeren har rett til å kjøpe tomten tilbake for samme pris som kjøperen har gitt for den dersom byggearbeidet ikke er igangsatt innen 6 - seks - måneder etter at tegningene er approbert.

   b) Det er videre en forutsetning at framdriften av byggearbeidet skjer kontinuerlig.
   I fall bygget ikke er fullført (utstedt midlertidig brukstillatelse) innen 2 år etter at det ble påbegynt, har Lier kommune rett til å kreve tilbakeskjøting av tomta med den påbegynte bebyggelse etter takst på grunnlag av faktiske utgifter.

   c) Lier kommune betinger seg forkjøpsrett ved salg av delvis eller fullt bebygget eiendom.
   Forkjøpsretten opphører 5 år etter utstedelse av ferdigattest.
   Prisen fastsettes på grunnlag av takst basert på de faktiske byggekostnader, justert etter prisnivået på takstdagen.

   Det er en forutsetning at den som blir tildelt tomt selv skal bo i boligen. Utleie av eiendommen i sin helhet kan bare skje etter godkjenning av formannskapet.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/411920/90
Uthentet 2025-04-08 09:17

Dersom tilbakeskjøting skjer etter foranstående regler har kjøperen ikke krav på å få dekket de omkostninger han har hatt i forbindelse med kjøpet.

Sorenskriveren i Lier, Røyken og Hurum oppnevner i hvert enkelt tilfelle en takstnemnd på 3 medlemmer i forbindelse med takster etter pkt. b) og c). Sorenskriveren oppnevner også nemndas formann. Taksten kan ikke påankes.

Bestemmelsene om tilbakekjøpsrett og forkjøpsrett viker prioritet for lån med 1. og 2. prioritets pantsikkerhet som opptas i Den norske stats Husbank og/eller annen kredittinstitusjon til finansiering av boligbygg på tomten. For lån til samme formål med 3. prioritets pantsikkerhet, er prioritetsvikelse betinget av særskilt godkjenning av formannskapet. Prioritetsvikelse til andre formål godkjennes ikke.

2. Når kjøperen overtar tomten plikter han å ta vare på den eksisterende vegetasjon. De trær som står på tomten, utenfor det areal som dekkes av bebyggelsen, kan ikke fjernes uten samtykke av kommunegartneren.

   Selgeren har ved salg av andre tomter i feltet rett til å foreta endringer i reguleringsplan, servitutter og bestemmelser uten at kjøper kan fremmePnoen innsigelser i den forbindelse.

   Det er på tomten ikke tillatt å drive handels- eller verkstedvirksomhet.

3. Før anleggsarbeidet/byggearbeidet påbegynnes, må det anlegges adkomst inn til tomten. Denne bekostes av tomtekjøperen. Etter utført arbeide plikter han å sette offentlig veg i samme stand som før.

   Adkomsten må, der veggrøften gjør dette nødvendig, anordnes med minimum 8" armert sementrør eller bedre som gjennomløp for vannet. Gjennomløpet bekostes av tomtekjøperen og utføres etter vegmyndighetenes anvisning.
   Det påhviler også tomtekjøperen å holde gjennomløpet i orden og åpent for vanngjennomgang til enhver tid.

4. Stikkledningen er tomtekjøpers eiendom og ansvar fra offentlig ledningsnett. D.v.s. fra anboringsklammer på hovedledning.

./3..

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/411920/90
Uthentet 2025-04-08 09:17

side 3

5. Selgeren og kommunen er fritatt for gjerdeplikt mot tomten. Forøvrig gjelder de alminnelige regler om gjerdeplikt.

Dersom tomtekjøperen vil sette opp gjerde eller annen form for innhegning, må denne settes i regulert vegkant. Kommunen overtar intet ansvar om innhegningen skulle bli skadet ved snøbrøyting eller annet vedlikehold av offentlig veg.

6. Hvor tomten grenser til veg som opparbeides i henhold til gjeldende reguleringsplan, kan kommunen/tomteselskapet legge de nødvendige skjæringer og fyllingsskråninger innenfor tomtegrensene vederlagsfritt.

Det påhviler tomtekjøperen å sørge for renhold, opprensking og slått av eventuell veggrøft eller annet areal utenfor eiendommen fram til opparbeidet vegkant.

7. De i detaljreguleringsplanen for "felt O" regulerte lekeområder skal opparbeides og vedlikeholdes av tomtekjøperne i fellesskap. Opparbeidelsen skal skje i henhold til planer godkjent av bygningsrådet/ kommunegartneren.

8. I de tilfeller hvor det går offentlige ledninger over tomten, gir kjøperen Lier kommune rett til å ha ledningene liggende samt rett til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold.

Elektrisitetsverket, Televerket og Kabel-TV er berettiget til stolpefeste, luftstrekk, legging av kabler, samt oppsetting av fordelingsskap, uten å yte erstatning herfor.

Den enkelte eier av tomt som er utskilt av tomtefeltet er berettiget til å legge og ha liggende private stikkledninger for vann, spillvann og overvann over tilstøtende tomter fram til hovedledninger, samt rett til fremtidig adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold.

Ledningene legges etter anvisning fra kommunens tekniske etat.

Kjøperen forplikter seg til ikke å bygge over eller beplante ovennevnte ledningstraseer. Videre må kjøperen ikke bygge så nær ledningene eller fylle opp i så stor høyde over ledningene at reparasjonsarbeider vanskeliggjøres. Heller ikke må ledningene ved annen forandring av terrenget utsettes for skade ved frost eller på annen måte.

Dispensasjon fra bestemmelsene i dette avsnitt kan ikke gis uten skriftlig samtykke av de respektive etater.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/411920/90
Uthentet 2025-04-08 09:17

side 4

Det vedlikeholdsarbeide som utføres på annenmanns grunn må utføres så skånsomt som mulig for å unngå skade. Terrenget skal såvidt mulig bringes tilbake til samme tilstand som før arbeidet ble påbegynt. Skader som ikke på forsvarlig måte kan utbedres, skal det betales erstatning for av den som eier ledningen.

Drammen, 5. des. 1988

DRAMMENSREGIONENS TOMTESELSKAP A/S

Ivar Røed Erling Ask

Vi bekrefter at Ivar Røed og Erling Ask har underskrevet dette skjøte i vårt nærvær og at underskriverne er over 18 år.

Jorunn Dybvik Margit Haldorsen Hansen

Født: 25.06.1947
Adr.: Hyllveien 9, Tranby.

Født: 23.11.1926
Adr.: Haugen 50, Konnerud.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0373/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Svendsemarka 35 3409 TRANBY

Betegnelse: Gnr 145, bnr 367 (ideell andel 1/1) i Lier kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no