PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

STRANDTUNET 119

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

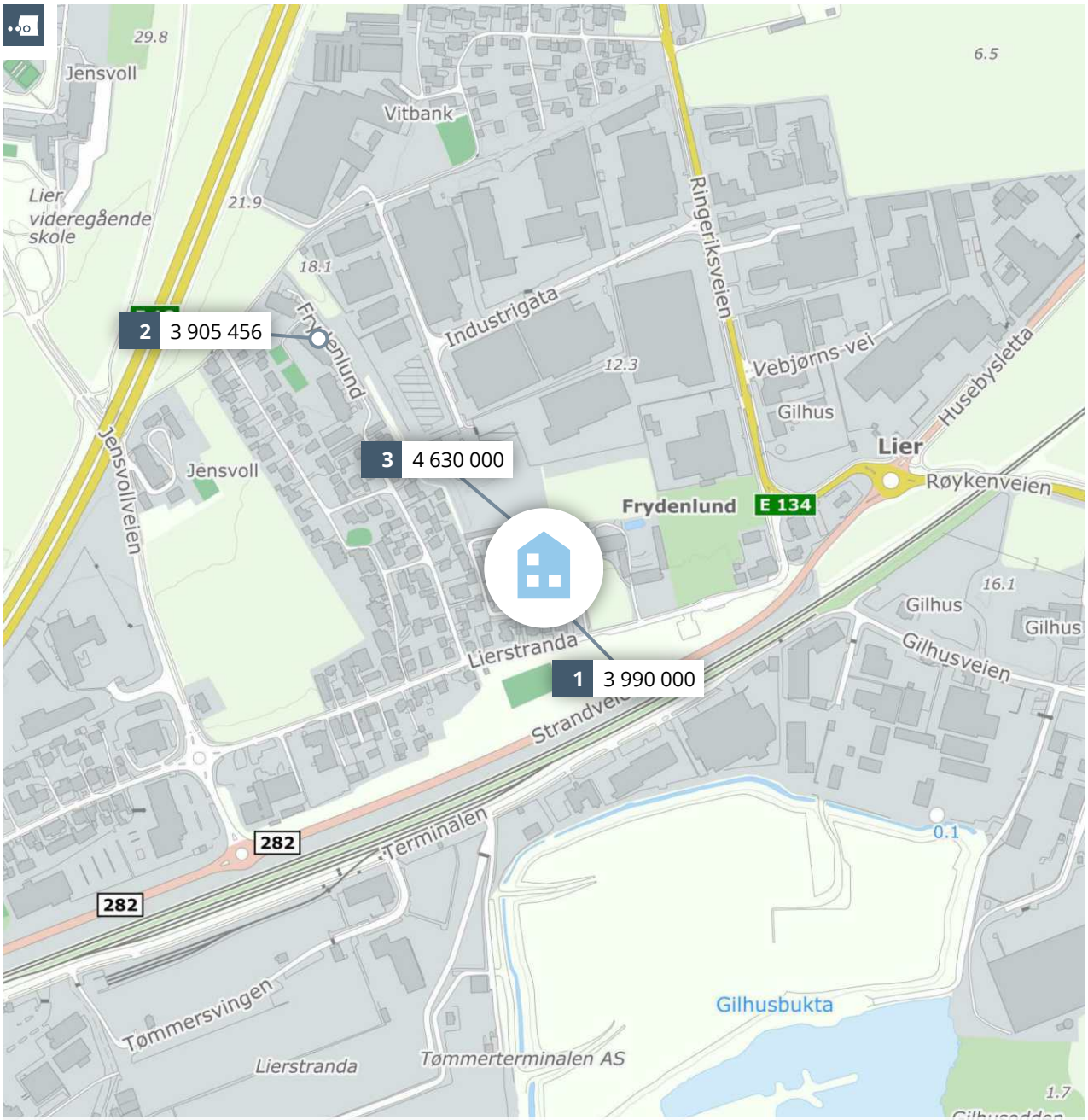
Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STRANDTUNET 119

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 11.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Strandtunet 119, 3414 LIERSTRANDA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 18 BNR 150 FNR 0 SNR 32 KOMMUNE 3312 LIER GRUNNKRETS Vitbank nord

Verdivurdert til

4 190 000

-	4 190 000	64 462
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	65 m²	18 m²	- m²	10 m²	70 m²	5 m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	3 707
Formue	21 106
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Strandtunet 21				04.05.2023	3 650 000	**3 990 000**	0	3 990 000	**62 344**
	64 m²	2009	2. etg	2 sov						
2	Frydenlund 24 B				18.10.2024	3 340 000	**3 250 000**	655 456	3 905 456	**47 054**
	83 m²	1971	3. etg	2 sov						
3	Strandtunet 89				16.04.2026	4 790 000	**4 630 000**	0	4 630 000	**53 837**
	86 m²	2011	12,4 daa	3 sov						

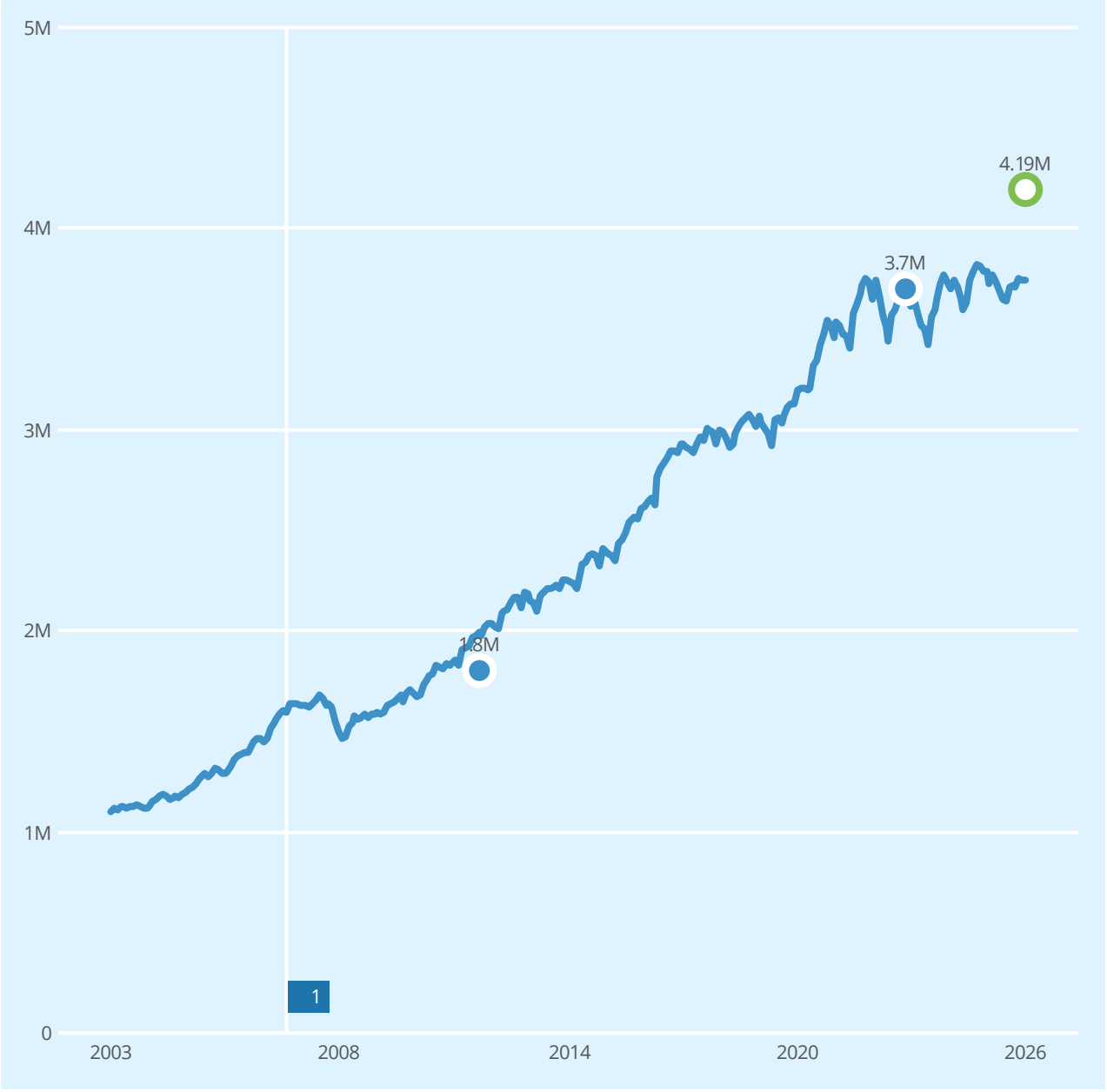
Strandtunet 119 er en innholdsrik og velholdt endeleilighet over to plan med attraktiv beliggenhet på Lierstranda.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.05.2023	15.05.2023	03.08.2023	3 690 000	3 700 000	0	3 700 000	2
22.06.2012		22.06.2012	-	1 800 000	-	1 800 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i LIER kommune nå

49
leiligheter til salgs

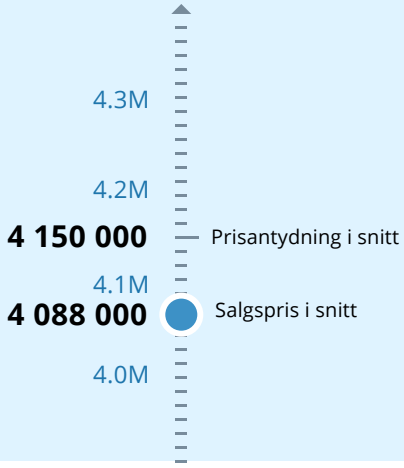


Annonsene har i snitt ligget ute i

61
dager

Leiligheter solgt i LIER kommune siste 3 mnd

57
leiligheter solgt

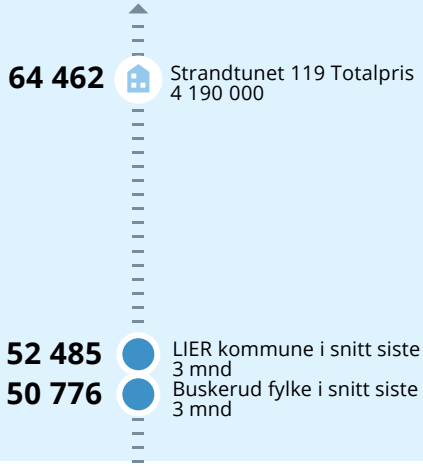


Solgt i snitt i løpet av

52
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



Fagtakst

Strandtunet 119, 3414 LIERSTRANDA

Gnr: 18
Bnr: 150
Snr: 0

Tilstandsrapport

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2012

BRA: 83 m²

BRA-i: 65 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	12	3	0	0

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik.

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

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik.

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

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG-IU

Tilstandsgrad UI

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

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

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

Formål

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

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

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

Undersøkelsesmetode

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

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

Dokumentasjon fra håndverkere

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

Gyldighet og oppdatering

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

Om Fagtakst AS

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

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

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

Juridisk merknad

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

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
05.06.2026

Rapportdato
11.06.2026

Hjemmelshavere

Navn
Christian Smerud

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

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

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

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

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

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

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

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

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

Generelt:

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

Referansenivå:

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

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

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

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

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

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

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

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

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

4. Levetidstabell

TG2 basert på alder (NS 3600:2025)

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

Vurdering av TG2 basert på alder

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

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	35	35		0	10
Loft	30	30	0	0	0
Totalt m2	**65**	**65**	**0**	**0**	**10**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
2. etasje	35	0	35
Loft	30	5	35
Totalt m²	**65**	**5**	**70**

2. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Stue/Kjøkken

Loft - Beskrivelse av rom

- Soverom 1
- Soverom 2
- Bad

Bygning: Carport/Bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	18	0	18	0	0
Totalt m2	**18**	**0**	**18**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
U. etasje	18	0	18
Totalt m²	**18**	**0**	**18**

U. etasje - Beskrivelse av rom

Carport 14m2
Bod 4m2

Kommentar til arealberegning

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

Byggemåte:

- Grunnforhold av leirholdige masser.
- Bygget er oppført med støpt plate på mark.
- Etasjeskille av tre.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- Taket er tekket med dobbeltrom betongstein.
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Balansert ventilasjon.
- Parkering i felles carport-rekke.
- Bod i carport.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	**Balkong**
Det er oppført en balkong på 10m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	**Nei**
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**

Oppsummering av balkong/terrasse TG-1

Det er etablert en balkong på 10m2.
Balkongen er tekket. Tettesjikt har synlig oppbrett. Tettesjikt er kun vurdert mot alder.
Balkongen er valgt med 28×120 grå rillet terrassebord.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

6.2 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

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

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør — TG-1

Vinduer med 2-lags glass fra 2012.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 21år.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



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



Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
20 mm høydeforskjell over 2.etg

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-20mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: En høydeforskjell på +/-20mm kan indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

6.4 Kjøkken



Kjøkkenleverandør

Crown Imperial Kjøkken

Når ble kjøkkenet sist renovert?



Kjøkkenet er fra opprinnelig byggeår 2012.
Benkeplate er pusset ned og oljet.
Fronter er behandlet (malt).
Platetopp er skiftet i 2025.
Led lys er montert.

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? **Nei**

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken — **TG-2**

Kjøkkeninnredningen er fra 2012 og levert av Crown Imperial AS
Innredningen har glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert kjøl/fryseskap, komfyr/platetopp og oppvaskmaskin.

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

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

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

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov selv om dette ikke var krav ved oppføringsår.

Type avtrekk	**Balansert ventilasjon**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**
Tilstandsgrad avtrekk	**TG-1**

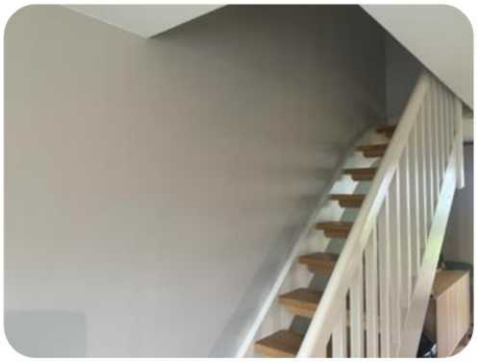
Oppsummering avtrekk

Kjøkkenet er etablert med mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres tilfredstillende avtrekk.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

6.5 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk/håndløper?	**Ja**
Er det tilfredstillende høyde på rekkverk?	**Nei**
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av trapp	TG-2

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.
Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskriftskrav krever håndløper på begge sider.
Trappen fremstår i normales god stand uten synlige skader.

TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Innvendig trapp mangler rekkverk eller tilfredsstillende sikring, i strid med sikkerhetskrav.
Konsekvens: Høy risiko for fall og personskade.
Anbefalte tiltak: Montering av godkjent rekkverk/håndløper.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Avløpsrør er oppført i plast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløp TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er hovedsaklig fra opprinnelig byggeår.
Avløpsrør har en lav alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

6.7 Vannledninger



Type anlegg	**Rør i rør system**

Anlegget er oppført med rør i rør system.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger TG-1

Vannrør er oppført med rør i rør system.
Vannrør er fra byggeår 2012 og har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert i tak på bad.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er ikke utført.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i rørskap, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

Anbefaler tiltak:
- Oppmerking av rør-kurser.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Ja**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**

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

Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår, med noe moderniseringer i nyere tid.
Sikringsskap er plassert v/entre.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget.
Det er utført el-kontroll på anlegget Juni 2026 uten avvik.
Kontroll er nylig gjennomført og dokumentasjon ikke motatt.

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.

6.9 Varmesentral

Type anlegg	**Varmepumpe**

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Anlegget er montert i 2026.	

Når var siste service på anlegget?
Foreløpig ikke behov for service.

Finnes det oljetank på eiendommen?	**Nei**

Oppsummering av varmesentral TG-1

Det er etablert luft-luft varmepumpe.
Anlegget er fra 2026 og ble montert av Multiklima AS
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	**Kjøkkenbenk**
Fundament	**Kjøkkenskap med understøttelse**
Årstall	
2012	
Størrelse	
120L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Nei**

Er bereder over 20 år?	**Nei**

Oppsummering av bereder TG-1

Det er oppført en 120L v.v bereder.
Bereder er 14år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom med avrenning (overløp)
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Ikke krav til direktetilkobling da bereder er under 2000Kwh

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 6år.

6.11 Ventilasjon



Type ventilering	**Balansert ventilasjon**

Leiligheten er etablert med balansert ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Leiligheten er oppført med balansert ventilasjon.
Anlegget er fra byggeår 2012.
Filterskifte er utført Juni 2026

Et balansert ventilasjons anlegg er et viftesystem som leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft.
Mellom 70 og 90% av varmen fra den gamle luften blir overført til ny.
Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen.
For at ventilasjonen skal fungere i et hus, må luften kunne sirkulere selv om dørene er lukket.
Luftstrømmen mellom alle rom i boligen kan sikres ved å ha f.eks terskelfrie dører.
Balansert ventilasjon har to hovedfunksjoner. Det trekker brukt og forurenset luft ut av bygget (avtrekk) og tilfører ren filtrert og temperert luft inn i bygget (tilluft). Dette gjøres via to separate kanalsystemer, et for å fjerne luft og et for å tilføre luft.
Avtrekkskanalene fjerner luft fra bad, kjøkken og toalett, vaskerom og andre våtrom. Tilluftskanalene tilfører ren og frisk luft til oppholdsrom som stue, soverom og kontor.
Anlegget fungerer som tiltenkt.

Et balansert ventilasjonssystem har en forventet levetid på 25år.

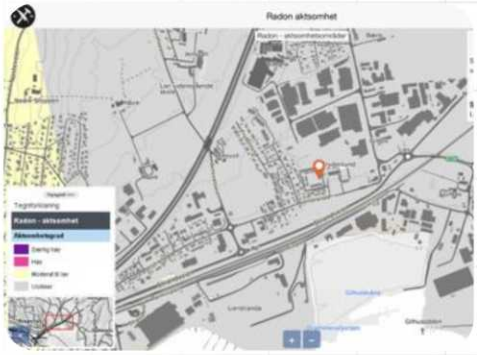
6.12 Støy

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

Oppsummering avnoise Ikke satt

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

6.13 Radon



Har boligen radonsperre? **Nei**

Radonaktsomhet

Bygget har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført (søkt med TEK07Krav)
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10
@TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak.
Ifølge NGU har området ukjente verdier av radon i området.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

6.14 Skred/flomfare

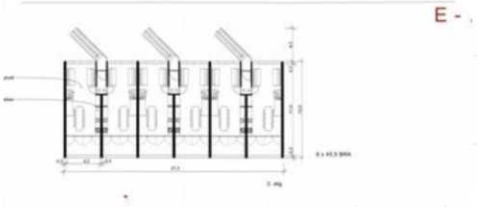


Ligger boligen i området med høy/skredfare? **Nei**

Oppsummering av skred/flomfare

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

6.15 Lovlighet



Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger? **Ja**

Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger.







Lier kommune
Plansekasjonen

RVS AS

Elektroveien 9
3300 HOKKSUND

Vår ref: LAT/2007/1759 Deres ref: Lier 07.06.2012

FERDIGATTEST
(etter Plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77)

Gårds- og bruksnummer	18/150
Byggested	Strandtunet 97-119, 3400 Lier
Tiltakshaver	Frydenlund prosjekt 2 AS
Arbeidets art	Nye bygg og anlegg - fritliggende
Bygningens art	Rekkehus, kjedehus og småhus
Vedtak (dato)	17.07.2007
Vedtak (saksnr)	382/2012
Deres søknad	21.05.2012

- Kontroll ansvarlig foretak har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99.
- Kontroll ansvarlig foretak har ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
- Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

07.06.2012

Thorgeir Bjørknes
Plan- og bygningssjef

Leif Arne Torbjørnsen
Byggesaksbehandler

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

Det er ikke avdekket forhold som tyder på mangelfull oppdeling av brannceller, og boenheten fremstår i hovedsak å oppfylle kravene i teknisk forskrift. Ingen avvik er registrert basert på tilgjengelig informasjon og visuell kontroll.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**

Det foreligger ferdigattest på bygget.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**
Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

6.16 Våtrom

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

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

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

6.17 Overflater





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

Oppsummering av overflater TG-1

Det registreres 30mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

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

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 11år.

6.18 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Ja**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Ja**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-1

Sluk er av type rustfritt stål.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 11år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten middels i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

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

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

Ikke satt

Det foreligger ansvarsrett i byggesaken med uavhengig kontroll som anses som nødvendig dokumentasjon. RVS er totalentreprenør.

6.19 Sanitærutstyr



Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Groheinnebygget sisterne.

Er det skader på utstyr og innredning? **Nei**

Er det montert innebygd sisterne? **Ja**

Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det er synlig drensåpning fra innebygget sisterne,
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.20 Ventilasjon





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

Oppsummering av ventilasjon TG-1

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

6.21 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?	
Protimeter MMS-3	
Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt TG-0

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

6.22 Overflater

Gulv, vegg og tak

2.etg:
Gulv: Laminat alle rom.
Vegg: Malt gips alle rom.
Tak: Malt gips alle rom

3.etg:
Gulv:
Vegg:
Tak:

Oppsummering av overflater TG-1

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

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

6.23 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmepumpe plassert i stue.
/ Varmekabler p[bad.

7. Rapportsammendrag

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
20 mm høydeforskjell over 2.etg

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-20mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: En høydeforskjell på +/-20mm kan indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen er fra 2012 og levert av Crown Imperial AS
Innredningen har glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert kjøl/fryseskap, komfyr/platetopp og oppvaskmaskin.

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

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

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

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov selv om dette ikke var krav ved oppføringsår.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

TG-2

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.
Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskriftskrav krever håndløper på begge sider.
Trappen fremstår i normales god stand uten synlige skader.

TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Innvendig trapp mangler rekkverk eller tilfredsstillende sikring, i strid med sikkerhetskrav.
Konsekvens: Høy risiko for fall og personskade.
Anbefalte tiltak: Montering av godkjent rekkverk/håndløper.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Drammen	Oppdragsnr.	83260171
Addresse	Strandtunet 119		
Postnr.	3414	Sted	LIERSTRANDA
Selgers navn	Christian Smerud		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

juli/august 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Husforsikring inkludert i fellesutgifter (Gjensidige)

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Vik Eletro har satt inn ny lampe i taket og nytt lys over speilskap. Gjennomført i 2025

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet dusj dører, servant, og blandebatteri i 2026.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Har faktura fra Vik Elektro på elektriske arbeidet. Har kvittering på kjøp av dusjdører, servant og blandebatteri

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Sameiet hadde vedlikehold gjennom USBL og Boservice i 2025. Det ble da fjernet mose, og skiftet ødelagte takstein. Det ble også gjort utbedring på "pipehatten" til ventilasjon etter stormen. Denne ble forsterket og skiftet beslag.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av styret i sameiet gjennom boligbyggelaget USBL

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Installert led-lister under overskap på kjøkken 2025. Nye stikk-kontakter på kjøkken, installert stikk-kontakter i gang, samt skinner med spotter. Det er installert Plejd system i hele 1 etasje og i gang i 2 etasje. Dette kan styres vi app.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering av arbeid fra Vik Elektriske

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

Installert el-bil lader fra Lyse Energi. Sameiet hadde oppgradering av infrastruktur via Lyse Energi i 2024.

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Lyse Energi og OneCO

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

Initialer selger:
C S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er observert noen rotter i sameiet. Styret har satt opp miljøvennlige rottefeller via Pelias, og har en løpende avtale med de.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato 03.06.2026

Signert av *Christian Smerud*

Initialer selger:
C S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Strandtunet 119

Nabolaget Lierstranda/Frydenlund/Huseby - vurdert av 60 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Høvik skole (1-10 kl.) 897 elever, 67 klasser	20 min 1.8 km	
Gullaug skole (1-7 kl.) 242 elever, 15 klasser	4 min 2.1 km	
Akademiet ungdomsskole Lier (7-10 ... 45 elever, 4 klasser	7 min 2.6 km	
Lier videregående skole 550 elever	17 min 1.5 km	
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	4 min 2.2 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Amtmannsvingen Linje 61, 73, 79, 251, 261	3 min 0.3 km
Brakerøya stasjon Linje L1, RE11, R12, R13	23 min 2 km
Sandefjord lufthavn Torp	55 min
Oslo Gardermoen	1 t 6 min

BARNEHAGER

Nøste barnehage (1-5 år) 84 barn	22 min 1.8 km
Linnesstranda barnehage (1-6 år) 52 barn	21 min 1.8 km
Linnesbakken sprelloppbarnehage (1... 107 barn	4 min 2.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vitbank	8 min
Rema 1000 Lierstranda	11 min

FINN

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 2026

VARER/TJENESTER

CC Drammen	6 min
Vitusapotek CC Drammen	6 min
CC Drammen Vinmonopol	6 min

SPORT

Lierstranda	2 min
Vitbank nærmiljøanlegg	13 min
Family Sports Club Akropolis Lier	9 min
EVO CC Drammen	6 min

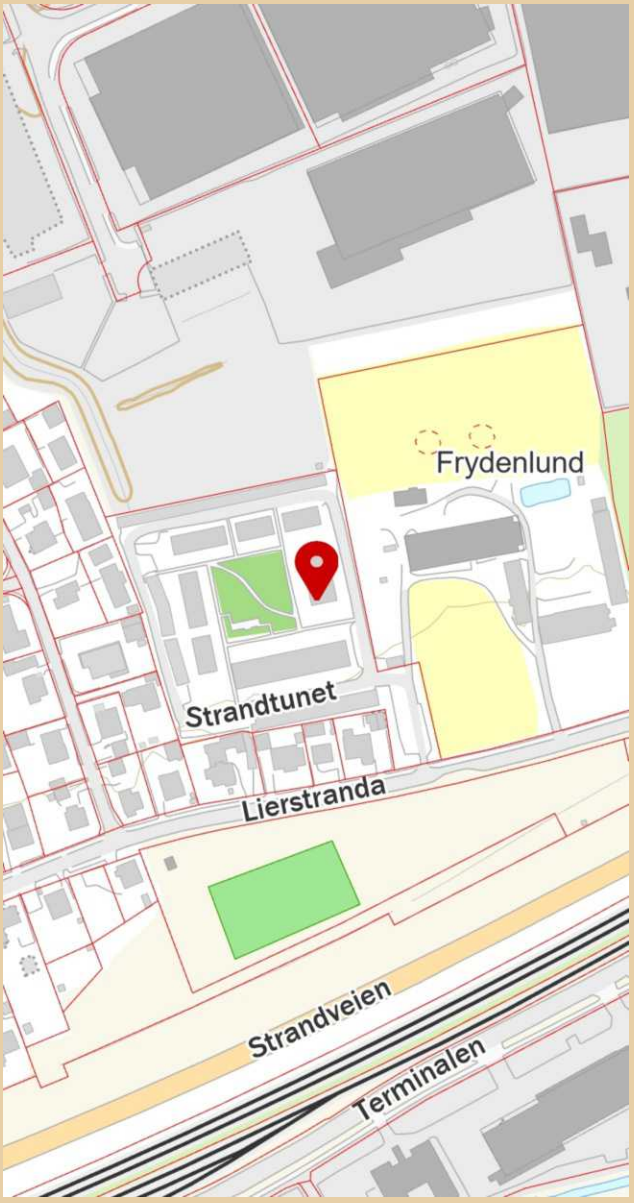
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Gateparkering
Lett 86/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 2026

Boligopplysninger:

Frydenlund Hage
Strandtunet 119
3414 LIERSTRANDA

Vår ref.: 1593/32
Type: Boligsameie
Eiere: Christian Smerud

Fødselsdato eier: 25.04.1985

Organisasjonsnr: 994 549 545 **Seksjonsnr:** 32

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 707**

Felleskostnader:	Renovasjon	349
	Driftskostnader	2 541
Tilleggsytelser:	TV/Internett	817

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Christian Smerud
Adresse: Strandtunet 119
Postnr/-sted: 3414 LIERSTRANDA
Telefon: Mob.: 94871486
E-post: smerudchristian@icloud.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	923
Annen formue:	21 106	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	32	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2007
Gårds/bruksnr: 18/150 - seksjon:32
Bygningstype: Rekkehus
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 95703415

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Renovasjon er inkludert i felleskostnadene.

Boligopplysninger:

Frydenlund Hage	**Vår ref.:**	1593/32	**Fødselsdato eier:**	25.04.1985
Strandtunet 119	**Type:**	Boligsameie		
3414 LIERSTRANDA	**Eiere:**	Christian Smerud		

Organisasjonsnr: 994 549 545

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

TRIVSELSREGLER

FOR

FRYDENLUND HAGE SAMEIE

Sist endret på årsmøte 19.05.25

1. Sameieren plikter å følge bestemmelsene i nedenfornevnte husordensregler, som er vedtatt 14. September 2009. Sameieren er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Husk at lojal oppfølging av reglene er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø. Styret i sameiet kan påtale overtredelse av bestemmelsene.

2. Hensyn til andre

   Leiligheten skal ikke brukes slik at den sjenerer andre. Det skal til enhver tid tas hensyn til andre med tanke på støy og andre forstyrrelser. Det skal være stille mellom 22.00 og 07.00 på hverdager, og mellom 23.00 og 08.00 i helger/på helligdager. Beboere skal i felleskap holde fellesarealene ryddige og i orden.

   Arbeid som medfører støy, skal varsles til naboer. Beboer er selv ansvarlig for å fjerne is fra balkong og ved inngangsparti.

   Røyking i svalgang/inngangsparti er ikke tillatt av hensyn til brannfare og sjenanse for andre beboere, dette gjelder bygg nummer 1 – 47 og nummer 97 – 119.

3. Sykler, barnevogner etc. må plasseres slik at det ikke er til hinder og sjenanse.

4. Parkering

   Kjøretøy skal parkeres i carporter eller på anviste plasser, slik at det ikke er til hinder for utrykningskjøretøy eller annen trafikk. Kjøretøy som ikke benyttes i det daglige skal ikke oppbevares på samme parkeringsplass i mer enn 14 dager sammenhengende. Parkering utover gitt periode må avtales med styret.

   Det er ikke tillat å bruke felles parkering til oppbevaring av båter, campingvogner eller tilhengere.

   Det er tillatt å bruke sameiets fellesanlegg til å spyle av kjøretøy, dette gleder kun kjøretøy som tilhører sameiets beboere.

5. Sameierne skal vise forsiktighet ved bruk og oppbevaring av brannfarlige stoffer og levende lys. Brannfarlig materiell, for eksempel bensinkanner er ikke tillatt å oppbevare i carport. Den enkelte sameier plikter å påse at leiligheten har minst en brannvarsler i hver etasje og minst et brannslukningsapparat som fungerer. Utstyr og batterier skal byttes/vedlikeholdes etter produsentens spesifikasjoner. Styret anbefaler som en rutine å bytte røykvarsler hver 10. år, bytte av batteri en gang i året og snu pulverapparat på hodet 2 ganger i året.

6. Husdyr i Sameiet

   Det er lov med husdyr i sameiet.

   Beboere som har hund plikter å påse at hunden er i bånd da det er båndtvang på hele fellesområde hele året, eier plikter også å påse at markering ikke gjøres på bygninger eller hekker.

Avføring på fellesområder må fjernes av eier med en gang.

7. Lyspærer i inngangspartiene skiftes av hver enkelt beboer og betales av denne/de som deler inngangspartiet.

8. Regler for avfallshåndtering.

   Beboere skal overholde følgende regler når det gjelder avfallshåndtering.
   1. Avfall skal ikke kastes andre steder enn i beholdere inne i renovasjonsbygget. Dersom beholderne er fulle, har beboer ansvar for å kaste avfallet på et annet egnet sted for håndtering av avfallet.
   2. Større gjenstander som møbler, elektroniske enheter, avfall fra oppussing og lignende skal kjøres til egnet sted, og ikke kastes i avfallsdunker i renovasjonsbygg.
   3. Papp skal flatpakkes før det kastes i papiravfall.

      Utover det så oppfordrer styret beboerne til å være flinke til å kildesortere.

9. Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å montere skilt og lignende på eiendommen.

   Antenner, parabolantenner og varmepunkter e.l må søkes og godkjennes av styret før montering.

   Pergola er ikke tillatt. Ved bruk av partytelt så må dette avtales med styret, og kan ikke stå permanent. Det er ikke tillatt og endre/skifte utendørsbelysning.

   Belysning som benyttes til utendørs juletre, hage eller balkong skal være hvit/klar og ikke blinkende.

   Seksjonseier(e) av endeleiligheten(e) kan montere levegg for egen regning. Levegg skal være av merke Elan 180 x 180, malt i samme farge som endevegg på bygget. Dersom denne har gått ut av produksjon, må det lages en tilsvarende levegg som Elan.

   Sameiet har benyttet seg av Kjells Markiser AS, og innvilges automatisk 30% ved kjøp. Andre leverandører kan også benyttes under forutsetning av at markiseduk har lik farge som levert til Sameiet med fargekode: 338655.

   Leiligheter på under 65 m2 som ønsker å skjerme terrasserekkverk inn mot tunet, kan gjøre dette. Trekket skal være mest mulig lik markisefargene vi har, dvs lys grå. Trekket skal ikke gå over trelisten i høyden, slik at denne kan vedlikeholdes.

   Postkassene eies av Sameiet, og merking skal være ensartet. Beboers etternavn og husnummer påføres av styret.

10. Utleie i Sameiet.

    Seksjonseier har ansvaret for at leietager forholder seg til regler og vedtekter. Ved utleie SKAL seksjonseier legge inn navn, telefonnummer og e- post til leietager(e) i appen «Bonabo».

11. Lading av el-bil/hybrid og andre elektroniske kjøretøy

    Det er IKKE tillatt å lade el-bil/hybrid eller andre elektroniske kjøretøy i stikk-kontakt eller utenfor Sameiets felles ladeanlegg.

12. Grilling er tillatt så fremt det skjer med gass-, elektrisk- eller kulegrill (kullgrill). Grill som benytter kull er ikke tillatt der underlaget er av treverk. Bruk av engangsgrill er ikke tillatt. Grilling skal skje på en hensynsfull måte, uten sjenanse for naboer. På grunn av brannfare skal grillen plasseres i god avstand fra vegger, veggskiller og annet brennbart materiale.

13. Filter til ventilasjonsanleggene skal skiftes minst 1 gang pr år, og bekostes av eier.

TRIVSELSREGLER

FOR

FRYDENLUND HAGE SAMEIE

Sist endret på årsmøte 21.04.2026

1. Sameieren plikter å følge bestemmelsene i nedenfor nevnte husordensregler, som er vedtatt 14. September 2009. Sameieren er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Husk at lojal oppfølging av reglene er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø. Styret i sameiet kan påtale overtredelse av bestemmelsene.

2. Hensyn til andre

   Leiligheten skal ikke brukes slik at den sjenerer andre. Det skal til enhver tid tas hensyn til andre med tanke på støy og andre forstyrrelser. Det skal være stille mellom 22.00 og 07.00 på hverdager, og mellom 23.00 og 08.00 i helger/på helligdager. Beboere skal i felleskap holde fellesarealene ryddige og i orden.

   Arbeid som medfører støy, som for eksempel oppussing, skal varsles til naboer. Beboer er selv ansvarlig for å fjerne is fra balkong og ved inngangsparti.

   Røyking i svalgang/inngangsparti er ikke tillatt av hensyn til brannfare og sjenanse for andre beboere, dette gjelder bygg nummer 1 – 47 og nummer 97 – 119.

3. Sykler, barnevogner etc. må plasseres slik at det ikke er til hinder og sjenanse.

4. Parkering

   Kjøretøy skal parkeres i carporter eller på anviste plasser, slik at det ikke er til hinder for utrykningskjøretøy eller annen trafikk. Kjøretøy som ikke benyttes i det daglige skal ikke oppbevares på samme parkeringsplass i mer enn 14 dager sammenhengende. Parkering utover gitt periode må avtales med styret.

   Det er ikke tillat å bruke felles parkering til oppbevaring av båter, campingvogner eller tilhengere.

   Det er tillatt å bruke sameiets fellesanlegg til å spyle av kjøretøy, dette gleder kun kjøretøy som tilhører sameiets beboere.

5. Sameierne skal vise forsiktighet ved bruk og oppbevaring av brannfarlige stoffer og levende lys. Brannfarlig materiell, for eksempel bensinkanner er ikke tillatt å oppbevare i carport. Den enkelte sameier plikter å påse at leiligheten har minst en brannvarsler i hver etasje og minst et brannslukningsapparat som fungerer. Utstyr og batterier skal byttes/vedlikeholdes etter produsentens spesifikasjoner. Styret anbefaler som en rutine å bytte røykvarsler hver 10. år, bytte av batteri en gang i året og snu pulverapparat på hodet 2 ganger i året.

6. Husdyr i Sameiet

   Det er lov med husdyr i sameiet.

   Beboere som har hund plikter å påse at hunden er i bånd da det er båndtvang på hele fellesområde hele året, eier plikter også å påse at markering ikke gjøres på bygninger eller hekker.

Avføring på fellesområder må fjernes av eier med en gang.

7. Lyspærer i inngangspartiene skiftes av hver enkelt beboer og betales av denne/de som deler inngangspartiet.

8. Regler for avfallshåndtering.

   Beboere skal overholde følgende regler når det gjelder avfallshåndtering.
   1. Avfall skal ikke kastes andre steder enn i beholdere inne i renovasjonsbygget. Dersom beholderne er fulle, har beboer ansvar for å kaste avfallet på et annet egnet sted for håndtering av avfallet.
   2. Større gjenstander som møbler, elektroniske enheter, avfall fra oppussing og lignende skal kjøres til egnet sted, og ikke kastes i avfallsdunker i renovasjonsbygg.
   3. Papp skal flatpakkes før det kastes i papiravfall.

      Utover det så oppfordrer styret beboerne til å være flinke til å kildesortere.

9. Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å montere skilt og lignende på eiendommen.

   Antenner, parabolantenner og varmepunkter e.l må søkes og godkjennes av styret før montering.

   Pergola er ikke tillatt. Ved bruk av partytelt så må dette avtales med styret, og kan ikke stå permanent. Det er ikke tillatt og endre/skifte utendørsbelysning.

   Belysning som benyttes til utendørs juletre, hage eller balkong skal være hvit/klar og ikke blinkende. Julelys skal fjernes/slukkes senest 1.mars.

   Seksjonseier(e) av endeleiligheten(e) kan montere levegg for egen regning. Levegg skal være av merke Elan 180 x 180, malt i samme farge som endevegg på bygget. Dersom denne har gått ut av produksjon, må det lages en tilsvarende levegg som Elan.

   Sameiet har benyttet seg av Kjells Markiser AS, og innvilges automatisk 30% ved kjøp. Andre leverandører kan også benyttes under forutsetning av at markiseduk har lik farge som levert til Sameiet med fargekode: 338655.

   Leiligheter på under 65 m2 som ønsker å skjerme terrasserekkverk inn mot tunet, kan gjøre dette. Trekket skal være mest mulig lik markisefargene vi har, dvs lys grå. Trekket skal ikke gå over trelisten i høyden, slik at denne kan vedlikeholdes.

   Postkassene eies av Sameiet, og merking skal være ensartet. Beboers etternavn og husnummer påføres av styret.

10. Utleie i Sameiet.

    Seksjonseier har ansvaret for at leietager forholder seg til regler og vedtekter. Ved utleie SKAL seksjonseier legge inn navn, telefonnummer og e- post til leietager(e) i appen «Bonabo».

11. Lading av el-bil/hybrid og andre elektroniske kjøretøy

    Det er IKKE tillatt å lade el-bil/hybrid eller andre elektroniske kjøretøy i stikk-kontakt eller utenfor Sameiets felles ladeanlegg.

12. Grilling er tillatt så fremt det skjer med gass-, elektrisk- eller kulegrill (kullgrill). Grill som benytter kull er ikke tillatt der underlaget er av treverk. Bruk av engangsgrill er ikke tillatt. Grilling skal skje på en hensynsfull måte, uten sjenanse for naboer. På grunn av brannfare skal grillen plasseres i god avstand fra vegger, veggskiller og annet brennbart materiale.

13. Filter til ventilasjonsanleggene skal skiftes minst 1 gang pr år, og bekostes av eier.

V E D T E K T E R
for
eierseksjonssameiet Frydenlund Hage

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Sist endret på årsmøte 19.05.25.

1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Frydenlund Hage. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 07.10.2008.

2 Eiendommen

Sameiet består av 60 boligseksjoner. Tomten og bebyggelsen på eiendommen med gnr 18 bnr 150 i Lier kommune, ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i ved seksjoneringsbegjæring. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameieandelens størrelse er fastsatt på grunnlag av innbyrdes areal målt etter BRA.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Carporter/sportsboder
- Private utearealer

3 Rettslig rådighet over seksjonen

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

Seksjonseier (e) som eier mark/uteareal skal kunne legge platting, heller, brostein, betong etc. uten å søke styret om lov.

Seksjonseier som har hekk, kan ha maks. høyde 2 meter på hekk.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

4.1 *Generelt*

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, som bare kan brukes til boligformål. Videre har han rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøte etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Arbeid og/eller installasjoner på bygning kan ikke finne

sted uten at dette på forhånd er skriftlig avtalt med styret i sameiet.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret. Sistnevnte installasjoner kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

4.2 *Elbil og lading*
Seksjonseiere som ønsker å etablere ladepunkt i carport må gjøre dette via sameiets valgte leverandør. Kostnader vedrørende installasjon av ladeboks betales av den enkelte seksjonseier.

Det er ikke tillatt å montere ladeboks utenfor egen carport.

4.3 *Husordensregler*
Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Seksjonseieren skal rense sluk jevnlig og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

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

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

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

Arbeider på bad, vaskerom, kjøkken, stue og soverom som inkluderer røropplegg må kun utføres av autoriserte firmaer på grunn av fare for vannlekkasje.

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

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

Som buffer for eventuelle uforutsette kostnader skal sameiet ha minimum 10.000 kr per seksjon i arbeidskapital.

7 Fordeling av felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av seksjonseiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a' konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnaden etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader til TV/Internett fordeles likt pr. bruksenhet.

7.1
Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette pkt. 6 skulle tilsi dersom reglene i gjeldende lov tillater det. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

7.2 *Tilkoblinger som belaster felles strømnett*
Styret skal informeres om alle tilkoblinger som belaster felles strømnett. Dette omfatter frysere, kjøleskap eller panelovner etc. Ved tilkoblinger som belaster felles strømnett må seksjonseiere inngå kontrakt for betaling av strøm med sameiet. Dette gjøres ved henvendelse til styret. Den eventuelle kontrakten vil inneholde et fast beløp som er basert på stipulert forbruk.

8 Korttidsutleie

Korttidsutleie er begrenset til 90 døgn per år. Korttidsleie som kan karakteriseres som næringsvirksomhet er ikke tillatt.

9 Lovbestemt ervervsbegrensning

jf. Eierseksjonsloven § 23 første, andre og tredje ledd, kan kun en person, dennes nærstående og selskap som eies av vedkommende bare erverve to boligseksjoner totalt. Hva som regnes som nærstående personer og virksomheter følger av definisjonene i aksjeloven § 1-5 jfr. § 1-3. Dersom man erverver en boligseksjon i strid med forbudet, vil styret kunne pålegge erververen å selge seksjonen.

10 Forsikring

Eiendommen og bygningene er fullverdiforsikret. Sameiet setter som forutsetning for bruk av denne forsikringen at forsikringsselskapet står ansvarlig for gjenoppretting. Kontantoppgjør aksepteres derfor i utgangspunktet ikke. Sameiet må ha et ansvarlig selskap å komme tilbake til dersom skaden skulle ha uventede følger og dersom naboer skulle få problemer med det samme skadeområdet på et senere tidspunkt.

10.1 *Egenandel forsikring*
Ved bruk av Sameiets bygningsforsikring grunnet skadesaker som knytter seg til den enkeltes bruksenhet, så vil kostnaden for egenandel tilfalle seksjonseier.

Sameiet vil betale fakturaen for egenandel til forfall, for så å viderefakturere seksjonseier.

11 Ansvaret utad

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

12 Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (legalpant) i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

13 Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

a. Berammelse og innkalling
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle seksjonseiere med kjent adresse senest 8 dager før det ordinære årsmøte. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

b. Deltakere
Styremedlemmer, forretningsføreren, revisor og leier av boligseksjonen har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av en boligeiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøte. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

c. Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige seksjonseiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne på forretningsførerens kontor.

d. Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.
g) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. Eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. Eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

e. Ugildhet i årsmøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

f. Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

1) behandle styrets årsberetning,
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) fastsette budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når lederen er på valg,
5) velge styremedlemmer som er på valg,
6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
8) behandle forslag fra styret og
9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ved valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer skal tjenestetiden for den enkelte fastsettes av årsmøtet, se pkt. 10.2.

14 Styret

g. Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og husordensregler og vedtak i årsmøtet. Til forvaltning hører også å tegne fullverdiforsikring for eiendommen. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

h. Valg av styre

Styret skal bestå av 3-5 medlemmer og 0-2 varamedlem.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller å tilhøre noen seksjonseiers husstand.

i. Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Innkalling skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst 2 av styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

j. Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

k. Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

15 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter esl § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, jf. esl § 40.

16 Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

17 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøte og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

18 Mislighold

a. Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

b. Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

19 Generelle Plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Frydenlund Hage mandag 19.05.2025 kl. 18:00 - Gildehallen, Lier.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Katrine Opdal

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Katrine Opdal

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Christian Smerud

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 10

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 11

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 100 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av husordensregler

Styret foreslår følgende endringer i "Husordensreglene":

"Husordensregler" foreslås endret til "Trivselsregler".

Punkt 2:

1. Hensyn til andre

Leiligheten skal ikke brukes slik at den sjenerer andre. Det skal til enhver tid tas hensyn til andre med tanke på støy og andre forstyrrelser. Det skal være stille mellom 22.00 og 07.00 på hverdager, og mellom 23.00 og 08.00 i helger/på helligdager. Beboere skal i fellesskap holde fellesarealene ryddige og i orden.

Arbeid som medfører støy skal varsles til naboer. Beboer er selv ansvarlig for å fjerne is fra balkong og ved inngangsparti.

Røyking i svalgang/inngangsparti er ikke tillatt av hensyn til brannfare og sjenanse for andre beboere, dette gjelder bygg nummer 1 - 47 og nummer 97 - 119.

Punkt 4:

1 Parkering

Kjøretøy skal parkeres i carporter eller på anviste plasser, slik at det ikke er til hinder for utrykningskjøretøy eller annen trafikk. Kjøretøy som ikke benyttes i det daglige skal ikke oppbevares på samme parkeringsplass i mer enn 14 dager sammenhengende. Parkering utover gitt periode må avtales med styret.

Det er ikke tillatt å bruke felles parkering til oppbevaring av båter, campingvogner eller

tilhengere.

Det er tillatt å bruke sameiets fellesanlegg til å spyle av kjøretøy, dette gjelder kun kjøretøy som tilhører sameiets beboere.

Punkt 6:

1. Husdyr i sameiet

Det er lov med husdyr i sameiet.

Beboere som har hund plikter å påse at hunden er i bånd da det er båndtvang på hele fellesområde hele året, eier plikter også å påse at markering ikke gjøres på bygninger eller hekker.

Avføring på fellesområder må fjernes av eier med en gang.

Punkt 8:

1. Regler for avfallshåndtering

Beboere skal overholde følgende regler når det gjelder avfallshåndtering:

1. Avfall skal ikke kastes andre steder enn i beholdere inne i renovasjonsbygget. Dersom beholderne er fulle har beboer ansvar for å kaste avfallet på et annet egnet sted for håndtering av avfallet.
2 . Større gjenstander som møbler elektroniske enheter, avfall fra oppussing og lignende skal kjøres til egnet sted, og ikke kastes i avfallsdunker i renovasjonsbygg.
3. Papp skal flatpakkes før det kastes i papiravfall.

Utover det så oppfordrer styret beboerne til å være flinke til å kildesortere.

Punkt 9:

1. Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å montere skilt eller lignende på eiendommen.

Antenner, parabolantenner, varmepumper e.l må søkes og godkjennes av styret før montering.

Pergola er ikke tillatt. Ved bruk av partytelt så må dette avtales med styret, og kan ikke stå permanent. Det er ikke tillatt å endre/skifte utendørsbelysning.

Belysning som benyttes til utendørs juletre, hage eller balkong skal være hvit/klar og ikke blinkende.

Seksjonseier(e) av endeleiligheten(e) kan montere levegg for egen regning. Leveggen skal være av merket Elan 180 x 180, malt i samme farge som endevegg på bygget. Dersom denne har gått ut av produksjon, må det lages en tilsvarende levegg som Elan.

Sameiet har benyttet seg av Kjells Markiser AS, og innvilges automatisk 30% ved kjøp. Andre leverandører kan også benyttes under forutsetning av at markiseduk har lik farge som levert til Sameiet med fargekode: 338655.

Leiligheter på under 65 m2 som ønsker å skjerme terrasserekkverk inn mot tunet, kan gjøre dette. Trekket skal være mest mulig lik markisfargene vi har, dvs. lys grå. Trekket skal ikke gå over trelisten i høyden, slik at denne kan vedlikeholdes.

Postkassene eies av Sameiet, og merking skal være ensartet. Beboers etternavn og husnummer påføres av styret.

Punkt 10:

1. Utleie i Sameiet

Seksjonseier har ansvaret for at leietagere forholder seg til husordensregler og vedtekter. Ved utleie SKAL seksjonseier legge inn navn, telefonnummer og e-post på leietager(e) i appen "Bonabo".

Nytt punkt foreslås:

Punkt 11

1. Lading av el-bil/hybid og andre elektroniske kjøretøy

Det er IKKE tillatt å lade el-bil/hybrid eller andre elektroniske kjøretøy i stikk-kontakt eller utenfor Sameiets felles lade-anlegg.

Vedlagt følger "Husordensregler for Frydenlund Hage Sameie" sist vedtatt på årsmøte i 2023.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 Vedtektsendring punkt 4.2

Styret foreslår å endre punkt 4.2 i vedtektene.

Punkt 4.2 Elbil og lading slik det står i dag:

Seksjonseiere som ønsker å etablere lade punkt som kobles til felles strømnett må søke styret skriftlig om dette før innstallering. Styret kan ikke nekte den enkelte seksjonseier en slik installasjon uten saklig grunn. Det vises til punkt 7.2 i vedtektene angående kostnader og avtaler knyttet til installasjon, vedlikehold og bruk av lader. Det er ikke tillatt med lading av elbil eller hybridbil i vanlig stikkontakt. Strømnettet i sameiet er ikke er beregnet for slik bruk og medfører risiko for brann og elektrisk sjokk.

Forslag til endring:

4.2 Elbil og lading

Seksjonseiere som ønsker å etablere ladepunkt i carport må gjøre dette via sameiets valgte leverandør. Kostnader vedrørende installasjon av ladeboks betales av den enkelte seksjonseier.

Det er ikke tillatt å montere ladeboks utenfor egen carport.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

5.3 Vedtektsendring punkt 7.2

Styret foreslår å endre punkt 7.2 i vedtektene.

Punkt 7.2 slik det står i dag:

Styret skal informeres om alle tilkoblinger som belaster felles strømnett. Dette omfatter blandt annet ladebokser til elbil/hybridbil, fryser, kjøleskap eller panelovner. Seksjonseier må enten montere egen strømmåler eller inngå kontrakt for betaling av strøm. Eventuell kontrakt vil inneholde et fast beløp som er basert på stipulert forbruk. Dette beregnes av sameiets styre. Kostnader vedrørende montering og vedlikehold av strømmåler og/eller ladeboks betales av den enkelte seksjonseier.

Forslag til endring:

7.2 Tilkoblinger som belaster felles strømnett.

Styret skal informeres om alle tilkoblinger som belaster felles strømnett. Dette omfatter frysere, kjøleskap, eller panelovner etc. Ved tilkoblinger som belaster felles strømnett må seksjonseier inngå kontrakt for betaling av strøm med sameiet. Dette gjøres ved henvendelse til styret. Den eventuelle kontrakten vil inneholde et fast beløp som er basert på stipulert forbruk.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

5.4 Nytt punkt i vedtektene

Styret ønsker å legge til et nytt punkt i vedtektene som omhandler kostnad for egenandel ved bruk av Sameiets bygningsforsikring.

Forslag til nytt punkt i vedtektene:

10.1 - Egenandel forsikring

Ved bruk av Sameiet bygningsforsikring grunnet skadesaker som knytter seg til den enkelte bruksenhet, så vil kostnaden for egenandel tilfalle seksjonseier.

Sameiet vil betale fakturaen for egenandel til forfall, for så å viderefakturere seksjonseier.

Vedtak:
Vedtektsendring godkjennes.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Brit Hennum er på valg, stiller til gjenvalg.
Kristine Nordheim Jensen er på valg, stiller til gjenvalg.
Camilla Martinsen er på valg, stiller ikke til gjenvalg.

Styret har besluttet å endre styresammensetningen fra 3 styremedlemmer til 2 styremedlemmer, derfor skal det kun velges inn 2 nye medlemmer til styret.

Vedtak:
Valgt ble: Brit Hennum for 1 år.

Valgt ble: Kristine Nordheim Jensen for 1 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Maurits Lyder Jacobsen er på valg, stiller til gjenvalg.
Daniel Røine er på valg, stiller ikke til gjenvalg.
Camilla Martinsen stiller valg.
Wivian Stokke stiller til valg

Vedtak:
Valgt ble: Maurits Lyder Jacobsen for 1 år.

Valgt ble: Wivian Stokke for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Kristin Bævre er på valg og stiller til valg.

Guro Skotland er på valg, og stiller ikke til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Kristin Bævre for 1 år.

Protokoll for Frydenlund Hage

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrine Opdal (sign.)	20.05.2025
Sekretær	Katrine Opdal (sign.)	20.05.2025
Protokollvitne	Christian Smerud (sign.)	20.05.2025

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette

meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Frydenlund Hage tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00 - Vebjørnsvei 1A, 3414 Lierstranda. Inngang v/ Kiwi Søndagsåpent.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Boligbyggelaget Usbl v/ Katrine Opdal

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrine Opdal.

1.2 Valg av sekretær

Boligbyggelaget Usbl v/ Katrine Opdal.

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrine Opdal

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Christine Hægstad

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett:18

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 19

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 150 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Tillegg i Trivselsreglene punkt 9

Det foreslås å legge til en tilleggssetning i punkt 9 i Trivselsreglene som omhandler belysning.

Nåværende tekst:
Belysning som benyttes til utendørs juletre, hage eller balkong skal være hvit/klar og ikke blinkende.

Foreslått endring:
Belysning som benyttes til utendørs juletre, hage eller balkong skal være klar/hvit og ikke blinkende. **Julelys skal fjernes/slukkes senest 1. mars.**

Vedtak:
Forslag til vedtak godkjennes

5.2 Presisering i Trivselsreglene punkt 2

Forslag om presisering i punkt 2 i Trivselsreglene fremmes.

Nåværende tekst:
Arbeid som medfører støy, skal varsler til naboer. Beboer er selv ansvarlig for å fjerne is fra balkong og ved inngangsparti.

Foreslått endring:
Arbeid som medfører støy **som for eksempel oppussing**, skal varsles til naboer. Beboer er selv ansvarlig for å fjerne is fra balkong og ved inngangsparti.

Vedtak:
Forslag til vedtak godkjennes

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges 1 styreleder for 2 år.
Christian Smerud er på valg, stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Christian Smerud for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer for 1 år.
Brit Hennum er på valg, stiller til gjelvalg.
Kristine Nordheim Jensen er på valg, stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Brit Hennum for 1 år
Valgt ble: Kristine Nordheim Jensen for 1 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.
Maurits Lyder Jacobsen er på valg, ønsker ikke gjenvalg.
Wivian Stokke er på valg, og stiller til gjenvalg som varamedlem for 1 år.

Sundari Saravanaprabhu stiller til valg som som varamedlem for 1 år.
Maria Rosbach Fjeldvær stiller til valg som varamedlem for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Wivian Stokke for 1 år
Valgt ble: Sundari Saravanaprabhu for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Det skal velges 1 medlem til valgkomiteen for 1 år.
Kristin Bævre er på valg, stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Kristin Bævre og Anita Elèn Smette

Protokoll for Frydenlund Hage

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrine Opdal (sign.)	22.04.2026
Sekretær	Katrine Opdal (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Christine Hægstad (sign.)	21.04.2026

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

0100 Eiendomsbetegnelse

Gårdsnr:	**18**	Bnr:	**150**	|Fnr.		Seksjonsnr:	**32**
Adresse:	**Strandtunet 119, 3414 Lierstranda**						
Eier:	**Christian Smerud**						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):			**Beregnet areal: 12446 m2**				

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

0200 Bygningsstatus

Bruksareal:	**? M2. Må måles opp.**
Byggtype:	**Leilighet i rekkehus.**
Angivelse av alder:	**2007.**

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

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

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

1000 Brukstillatelse og ferdigattest

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

Merknad:

Ligger i boligbebyggelse i kommuneplanen

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**18**	Bnr.	**150**	Festenr:		Seksjonsnr:	**32**
Adresse:	**Strandtunet 119, 3414 Lierstranda**						

1350 Reguleringsplan

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

Kommentarer:

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

Spørsmål angående ny kommuneplan rettes til Stedsutvikling og Plan.



Utskriftsdato: 29.05.2026

Lier VVA KF

Adresse: Postboks 205, 3401 Lier

Telefon: +47 32 22 55 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3312	**Gårdsnr.**	18	**Bruksnr.**	150	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	32
Adresse	Strandtunet 119, 3414 LIERSTRANDA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	2 766,83 kr
Vann	2 575,73 kr
Sum	**5 342,56 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastledd vann	15%	1 stk	2019.40	1/1	0 %	2 019,40 kr	673,13 kr
Fastledd avløp	15%	1 stk	1820.45	1/1	0 %	1 820,45 kr	606,82 kr
Målt forbruk vann	15%	13 m3	29.68	1/1	0 %	385,86 kr	385,86 kr
Målt forbruk avløp	15%	13 m3	58.02	1/1	0 %	754,23 kr	754,23 kr
					Sum	**4 979,94 kr**	**2 420,04 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Utskriftsdato: 29.05.2026

Lier VVA KF

Adresse: Postboks 205, 3401 Lier

Telefon: +47 32 22 55 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3312	**Gårdsnr.**	18	**Bruksnr.**	150	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	32
Adresse	Strandtunet 119, 3414 LIERSTRANDA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
11504170	767	30.04.2026	Stipulert forbruk	24

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

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

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Lier	18	150	0	32

Adresse:	Strandtunet 119, 3414 Lierstranda

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

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

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

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 01.06.2026

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Lier kommune
LIER VEI, VANN OG AVLØP KF

Lier vei, vann og avløp KF
VESTSIDEVEIEN 22

3404 LIER

FAKTURA - AVTALEGIRO

SMERUD CHRISTIAN
STRANDTUNET 119
3414 LIERSTRANDA

Fakturanummer	1183985
Kundenummer	310958
Fakturadato	19.05.2026
Forfallsdato	**25.06.2026**

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp	**2420,04**
Utsteder	Eiendomsavgifter
Organisasjonsnummer	922847754MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	32225550
Deres ref.	
Termin	01 01.01.26-30.04.26

Eiendom 18/150/0/32/8934 - Strandtunet 119
Eier SMERUD CHRISTIAN

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
FASTLEDD VANN	1,00	stk	1756,00	1/1	010126-300426	585,33	15%
FASTLEDD AVLØP	1,00	stk	1583,00	1/1	010126-300426	527,67	15%
MÅLT FORBRUK VANN	13,00	m3	25,81	1/1	010126-300426	335,53	15%
MÅLT FORBRUK AVLØP	13,00	m3	50,45	1/1	010126-300426	655,85	15%

Grunnlag MVA middel sats: 2104,38, MVA: 315,66

Netto	**2104,38**
MVA	**315,66**
Øreavrunding	**0,00**
	2420,04
Belastes avtalegiro	

Fra 1. september 2026 vil Kredinor håndtere purre- og inkassoprosessen på vegne av Lier kommune

Har du spørsmål? Kontakt oss på:
Telefon - 32 22 55 50
Epost: postmottak@lier.kommune.no

IBAN NO7315062831712 BIC DNBANOKKXXX

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**18**	Bruksnr.	**150**	Festenr:		Seksjonsnr:	**32**
Adresse:	**Strandtunet 119, 3414 Lierstranda**						

0300 Grunnkart.



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

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS
Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3312	Gnr: 18	Bnr: 150	Fnr: 0	Snr: 32
Adresse: Strandtunet 119				
Referanse: 83260171				
Avtalenummer: 1214248				
Dato: 02.06.2026				
Årsgebyr renovasjon: Kr 249675				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: Samarbeid				
Forfall neste faktura: oktober				

Kommentar: Pr.02.06.2026. Felles faktura for sameiet/borettslaget.

Vedtatt av Lier kommunestyre 11. desember 2006, sak 120/06
Mindre vesentlig endring § 2 pkt.1, § 3 pkt. 7 og § 10 pkt. 3 og 8, vedtatt av planutvalget 24.april. 2007, sak 50/07

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
Frydenlund gård

FORMÅL

Formålet med planen er å:

- Legge til rette for blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg på vestre del av planområdet.
- Legge til rette for bevaring av eks. gårdsanlegg på resterende område.

§ 1 GENERELT

1. Bestemmelsene gjelder for område vist med reguleringsgrense på plan i målestokk 1:1000, datert 18.11.2005.

2. Planområdet er delt inn i reguleringsområder med følgende formål:

   BYGGEOMRÅDER (PBL §25 1.ledd nr.1)
   - Områder for boliger med tilhørende anlegg:
     - blokkbebyggelse (Bb)
     - konsentrert småhusbebyggelse (Bk og Bb)

   OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL §25 1.ledd nr.3)
   - Kjøreveg med fortau (Ot)

   SPESIALOMRÅDER (PBL §25 1.ledd nr.6)
   - Frisiktsone
   - Privat veg (Sv)
   - Bevaring av bygninger og anlegg (Sb)

   FELLESOMRÅDER (PBL §25 1.ledd nr.7)
   - Felles avkjørsel (Fa)
   - Felles parkering (Fp)
   - Felles område for avfallsbeholdere (Fr)

§ 2 BLOKKBEBYGGELSE (Bb)

1. Området tillates utbygd med blokkbebyggelse, alternativt konsentrert småhusbebyggelse. For konsentrert småhusbebyggelse gjelder bestemmelsene i § 3.

2. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 45 %.

   BYA er felles for Bk og Bb.

   Bygningsdeler skal ha en maks grunnflate tilsvarende 30 % av netto tomteareal. Parkering på fri terreng kan ikke overbygges. Ved dekning av parkeringsbehovet i underetasje, er BYA maks 35 % i alle tilfelle.

3. Gjennomsnittlig gesimshøyde skal ikke overskride 9,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

4. Bebyggelsen skal ha saltak eller skråtak med takvinkel mellom 12,5 - 27 grader.

5. Minstekrav til brukbart og sammenhengende uteoppholdsareal (MUA) er 50 m^2 per boligenhet.

6. Det kan anlegges parkeringskjeller.

7. Det skal settes av tilstrekkelig med biloppstillingsplasser for boligenes behov og min. 2,0 parkeringsplasser pr. boenhet.
   Min. 1,0 av parkeringsplassene pr. boenhet skal anlegges i parkeringskjeller på område Bb.
   Min. 1,0 av parkeringsplassene pr. boenhet skal anlegges som åpen parkering på område Bb og Fp.

8. Det skal avsettes felles lekeareal innenfor området på min 150 m^2.
   Lekeareal skal opparbeides ihht Lier kommunes retningslinjer.

§ 3 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (Bk og Bb)

1. Området kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse.

2. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 45 %.

   BYA er felles for Bk og Bb.

   Bygningsdeler skal ha en maks grunnflate tilsvarende 30 % av netto tomteareal. Ved dekning av parkeringsbehovet i underetasje, er BYA maks 35 % i alle tilfelle.

3. Gjennomsnittlig gesimshøyde skal ikke overskride 6,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

4. Bebyggelsen skal ha saltak eller skråtak med takvinkel mellom 22 - 45 grader.

5. Minstekrav til brukbart og sammenhengende uteoppholdsareal (MUA) er 50 m^2 per boligenhet.

7. Det skal settes av tilstrekkelig med biloppstillingsplasser for boligenes behov og min. 2,0 parkeringsplasser pr. boenhet.
   Min. 1,0 av parkeringsplassene pr. boenhet skal være overdekket i form av carport på område Bk og Fp. Bestemmelsen gjelder også for Bb dersom dette området utbygges med konsentrert småhusbebyggelse
   Min. 1,0 av parkeringsplassene pr. boenhet skal anlegges som åpen parkering på område Bk, Fp og Fa. Bestemmelsen gjelder også for Bb dersom dette området utbygges med konsentrert småhusbebyggelse.

8. Det skal avsettes felles lekeareal innenfor området på min 150 m^2.
   Lekeareal skal opparbeides ihht Lier kommunes retningslinjer.

§ 4 FRISIKTSONER

1. Alle frisiktsonene utarbeides i henhold til veinormalen for Statens Vegvesen.

2. Gjerder og hekker/beplantning i frisiktsoner skal ikke være høyere enn 0,5 meter.

§ 5 PRIVAT VEG (Sv)

1. Område vist som Sv skal benyttes som privat avkjørsel til eksisterende gårdsanlegg (Sb).

§ 6 BEVARING AV BYGNINGER OG ANLEGG (Sb)

1. I Sb skal hovedbygning, sidebygninger, stabbur og låve bevares i nåværende form så langt råd er. Ved reparasjon og utskiftning av bygningsdeler, skal det om mulig benyttes tilsvarende materialer i tilsvarende stil eller føres tilbake til riktigere stil innen økonomisk forsvarlige rammer. Det er gjenoppbyggingsrett, men ikke plikt ved totalskade.

2. Eks. bygninger skal benyttes til bolig og næringsformål. Eventuelle nye redskapshus, staller og andre næringsrelaterte bygg skal innpasses i gårdsanlegget for øvrig og fortrinnsvis plasseres bak låven. Driftsbygning (låven) skal kunne tilpasses endret drift. Bevaringsformål skal ikke være til hinder for forsvarlig økonomisk utnyttelse av eiendommen.

3. Gravhaugen på området skal sikres med en 10 meter bred sikringssone regnet fra kulturminnets synlige eller kjente ytterkant.

4. Det skal etableres en trerekke langs eiendomsgrense mot områder Bb og Fa.

5. Tiltak i sone satt av for bevaring av bygninger og anlegg skal forelegges fylkeskommunens kulturvernmyndighet til uttalelse.

§ 7 FELLES AVKJØRSEL (Fa)

1. Fa er felles for Bb, Bk og Sb.

2. Felles avkjørsel skal anlegges ihht Lier kommunes veinormaler.

3. Som del av felles adkomst skal det plantes hekk mot nabo (18/12).

§ 8 FELLES PARKERING (Fp)

1. Fp er felles for Bb og Bk.

2. Carporter skal plasseres innenfor byggegrenser vist på område Fp.
   Det skal etableres beplantning mellom eiendomsgrense og carporter.

3. Mot eksisterende bebyggelse skal det etableres skjerming mot parkeringsplasser.

§ 9 FELLES OMRÅDE FOR AVFALL (Fr)

1. Fr skal betjene Bb og Bk.

§ 10 FELLES BESTEMMELSER

1. Plankrav
For Bb og Bk med tilhørende fellesarealer skal det i forbindelse med byggesøknad utarbeides utomhusplan i henhold til kommunens standard. Planen skal være godkjent av kommunen før byggetillatelse gis og være gjennomført innen ett år etter at midlertidig brukstillatelse er gitt. Planen skal vise terrengmessig behandling med høydeangivelser, materialbruk, beplantning, forstøtningsmurer, gjerder, etc.

2. Bebyggelsens form og materialbruk
Bebyggelsen skal ha en god form og materialbehandling. Ny bebyggelse skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse når det gjelder hovedform, fargebruk, materialbruk og takform.

3. Byggegrenser
Byggegrenser skal være som vist på plan.

Støyskjermer, boder og carporter tillates plassert utenfor byggegrense. Avstanden til eiendomsgrense skal være minimum 2 meter. I felt Bb tillates støyskjermer, boder og carporter plassert med avstand på minimum 1 meter til eiendomsgrense mot nord. Bebyggelse som ligger utenfor byggegrense skal ikke ha høyere gesimshøyde enn 2,5 meter.

4. Beregning av utnyttelse
Parkeringsareal skal medregnes i grad av utnytting, også åpne biloppstillingsplasser. Det beregnes 18 m^2 per biloppstillingsplass.

5. Terrenginngrep

Terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte. Det skal for byggeområdende ikke gjøres større terrenginngrep (fylling/skjæring) enn maks. 1,5 meter målt vertikalt.

6. Ledningsanlegg

Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Traforom skal innlemmes på område for ny bebyggelse.

7. Støy

Grenseverdiene for støy (T-1442) skal gjelde for nye boliger og uteoppholds- og lekearealer. Det må foreligge dokumentasjon på ivaretakelse av støykrav ved byggesøknad.

8. Universell utforming

For felt Bb og Bk skal prinsippene for universell utforming legges til grunn ved utforming av alle fellesarealer. Ved utbygging av blokkbebyggelse, skal prinsippene for universell utforming i tillegg gjelde for bygningsmassen.
Universell utforming innebærer at utforming av bygninger og uteområder skal være slik at de kan brukes av alle, uten spesialutforming for enkeltgrupper.

9. Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jmf Kulturminneloven §8.2.

Før iverksetting av tiltak i.h.t. angjeldende reguleringsplan skal det foretas arkeologiske utgravinger av de berørte automatiske fredete kulturminner i planområdet (bosettingsspor, id nr. 96319 og 96321). Det skal tas kontakt med Buskerud fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes

10. Bevaring av matjord

For Bb og Bk med tilhørende fellesarealer skal det traues ut slik at matjorda ikke blir nedbygd, men lagt i ranker i områder avsatt til dette formål.

11. Geotekniske undersøkelser

Det må foretas supplerende grunnundersøkelser i forbindelse med byggesak, tilpasset aktuell bygningsutforming og fundamenteringsmetode.

12. Rekkefølgebestemmelser

- Før brukstillatelse gis for boligene i felt Bb og Bk skal felles adkomst (Fa) og felles lekearealer være opparbeidet.
- Før brukstillatelse gis for boligene i felt Bb og Bk skal nødvendige støytiltak være ferdigstilt.
- Før kommunen kan tillate nybygging utover 30 boliger innenfor planområdet, skal det være tilstrekkelig kapasitet ved barne- og ungdomsskole.
- Før iverksetting av tiltak i.h.t. angjeldende reguleringsplan skal det foretas arkeologiske utgravinger, jfr. § 10-9.

Lier kommune
Plansekssjonen

RVS AS

Elektroveien 9
3300 HOKKSUND

Vår ref: LAT/2007/1759 Deres ref: Lier 07.06.2012

FERDIGATTEST

(etter Plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77)

Gårds- og bruksnummer	18/150
Byggested	Strandtunet 97-119, 3400 Lier
Tiltakshaver	Frydenlund prosjekt 2 AS
Arbeidets art	Nye bygg og anlegg - frittliggende
Bygningens art	Rekkehus, kjedehus oa småhus
Vedtak (dato)	17.07.2007
Vedtak (saksnr)	382/2012
Deres søknad	21.05.2012

- Kontroll ansvarlig foretak har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99.
- Kontroll ansvarlig foretak har ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
- Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

07.06.2012

Thorgeir Bjerknes
Plan- og bygningssjef

Leif Arne Torbjørnsen
Byggesaksbehandler



HINDHAMAR AS
LANDSKAPSARKITEKTER MNLA, DRAMMEN
Dam@gaten 24, 3048 Drammen
Tlf.32234240 Fax 32895993 Epost:drammen@hindhamar.no

LIER KOMMUNE

TEGNFORKLARING

PBL §25 REGULERINGSFORMÅL

Byggeområder (PBL §25,1.ledd nr.1)

- Bb — Blokkbebyggelse
- Bk — Konsentrert småhusbebyggelse

Offentlige trafikkområder (PBL §25,1.ledd nr 3)

- Öf — Gate med fortau

Spesialområder (PBL §25,1.ledd nr 6)

- Privat veg
- Bv — Bevaring av bygninger og anlegg
- Frisiktsone ved veg

Fellesområder (PBL §25,1.ledd nr 7)

- Felles renovasjon
- Felles parkeringsplass
- Felles avkjørsel

Linjesymboler

- Formålgrense
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktlinje i vegkryss
- Bygg som skal bevares (kun bevaringsområder)
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Grense for bevaringsområde
- Planens begrensning
- Regulert senterlinje
- Byggegrense
- Regulert kant kjørebane

Punktsymboler

- Avkjørsel

Registrerte kulturminner
(som det søkes om dispensasjon for):



MÅLESTOKK A1 1:1000
MÅLESTOKK A3 1:2000

0 10m 20m 30m 40m

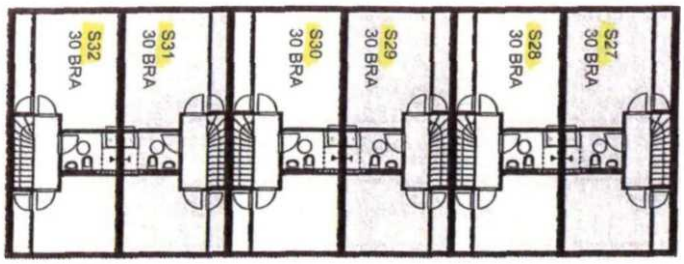
REGULERINGSPLAN
DEL AV FRYDENLUND GÅRD
Gnr./Bnr. 18/1
MED TILHØRENDE BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN

KARTBLAD:
KARTPRODUSENT:

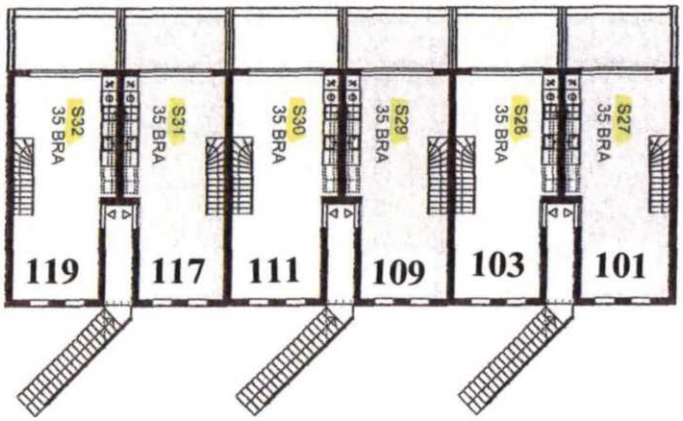
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
REVISJON:			
C			
B Justeringer iht vedtak i kommunestyret, 11.12.2006.		23.02.2007	
A Justeringer etter forhåndshøring, lagt inn arkeologiske registreringer.		07.03.2006	
KOMMUNESTYRETS VEDTAK:	120/2007	11.12.2006	
3. GANGSBEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER			
OFFENTLIG ETTERSYN FRA TIL			
2. GANGSBEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER			
OFFENTLIG ETTERSYN FRA 04.05.2006 TIL 05.06.2006			
1. GANGSBEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER	43/2006	25.04.2006	
KUNNGJØRING AV OPPSTART AV PLANARBEIDET		05.10.2005	
	SAKSNR.	DATO	SIGN.
		18.11.2005	

1474.00R4R10J01

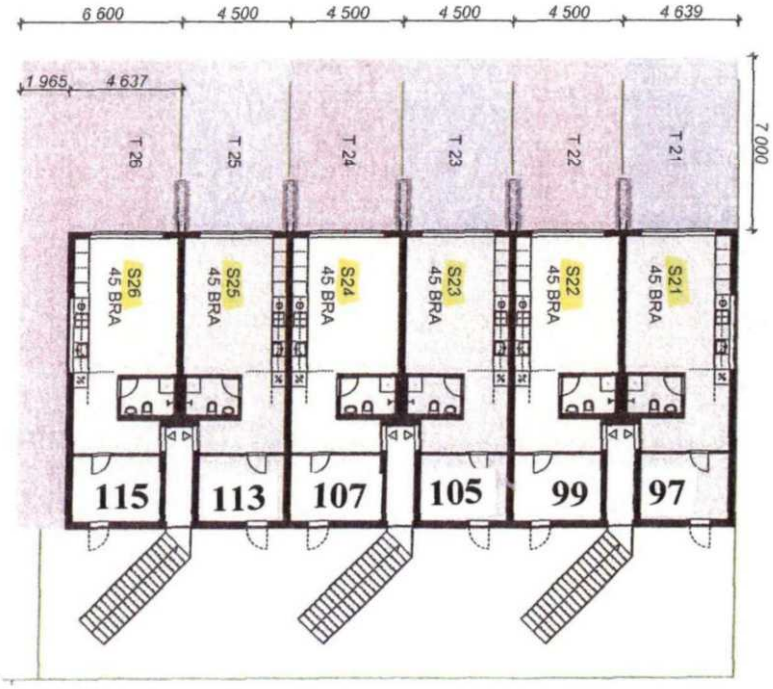
3.et



2.et



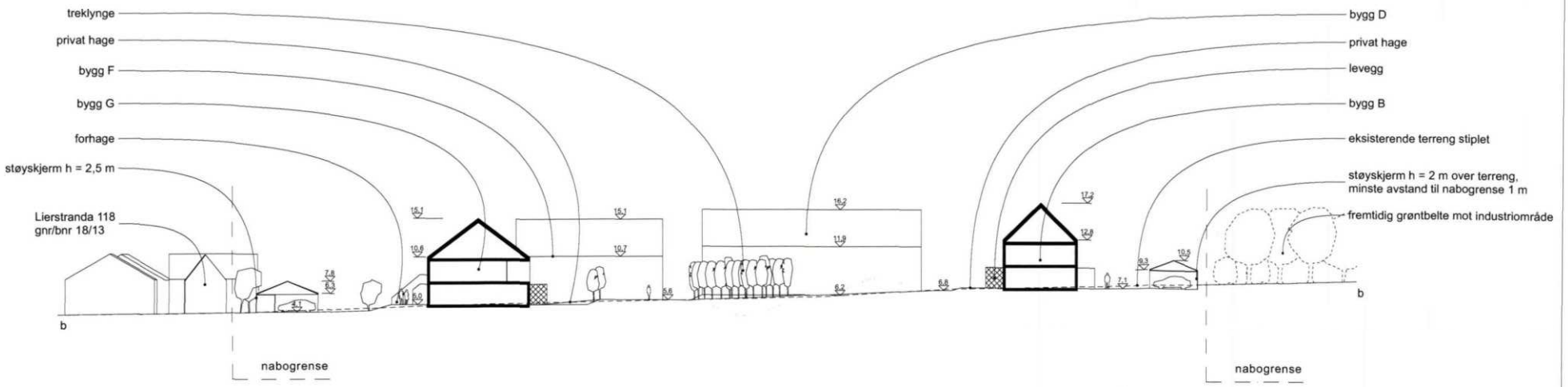
1.et

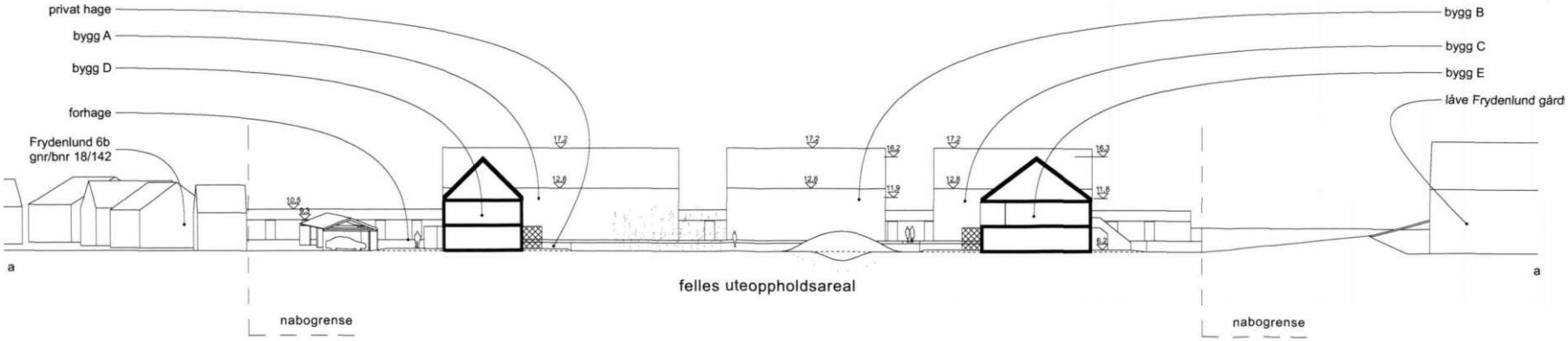


Bygg E	KORRIGERT DATO 20.06.2008	TEGN AK	KONTROLL AK	MÅLESTOKK 1:300	Axel Kristoffersen AS Arkitekter Mandalsveien 3 · 0178 Oslo tlf 966 67 477 arkitektur@axelkristoffersen.no	SKJ. TEGN. NR A10.7
	TEGNET DATO 02.06.2008	PROSJEKTNR 0812 Seksjonering		MÅL		

Denne tegningen må ikke kopieres eller benyttes ved tiltak som rettighetshaver ikke medvirker i.

D - 3





LIER KOMMUNE
LØPENR.:
07 / 9776

Axel Kristoffersen
Arkitektur
Maridalsveien 3
0178 Oslo
M 908 67 477
arkitektur@axelkristoffersen.no

REV.:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

FORHANDLER:

TILTAKSHAVER: Frydenlund AS

G.NR./ B.NR.: 18/ 1

BYGGEPLASS:

KOMMUNE: Lier

LOKALISERINGSFIGUR

TEGNING: INNHOLD: Situasjonssnitt a-a og b-b

PROSJEKT: Rammesøknad

FAG: A

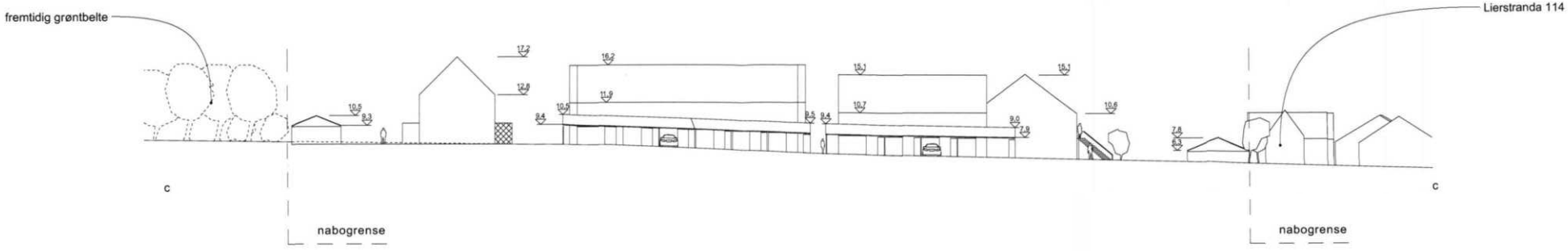
MÅLESTOKK: 1:500

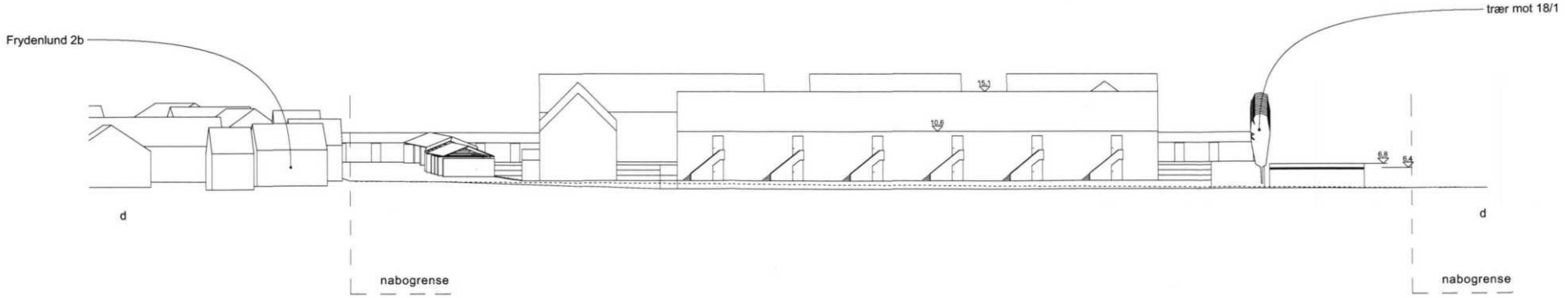
PROSJEKT NR.: 0706 FRYD

FIL: | TEGN.: HST | FORMAT: A3 | DATO: 18.06.2007 | REV.: - | TEGNING NR.: A10-03

Denne tegningen må ikke kopieres eller benyttes ved tiltak som rettighetshaver ikke medvirket i.

D - 4





LIER KOMMUNE
LØPENR.:
07 / 9776

Axel Kristoffersen
Arkitektur
Maridalsveien 3
0178 Oslo
M 908 67 477
arkitektur@axelkristoffersen.no

REV.:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

FORHANDLER:

TILTAKSHAVER: Frydenlund AS

G.NR./ B.NR.: 18/ 1

BYGGEPLASS:

KOMMUNE: Lier

LOKALISERINGSFIGUR

TEGNING, INNHOLD: Situasjonssnitt c-c og d-d

PROSJEKT: Rammesøknad

FAG: A

MÅLESTOKK: 1:500

PROSJEKT NR.: 0706 FRYD

FIL:

TEGN.: HST

FORMAT: A3

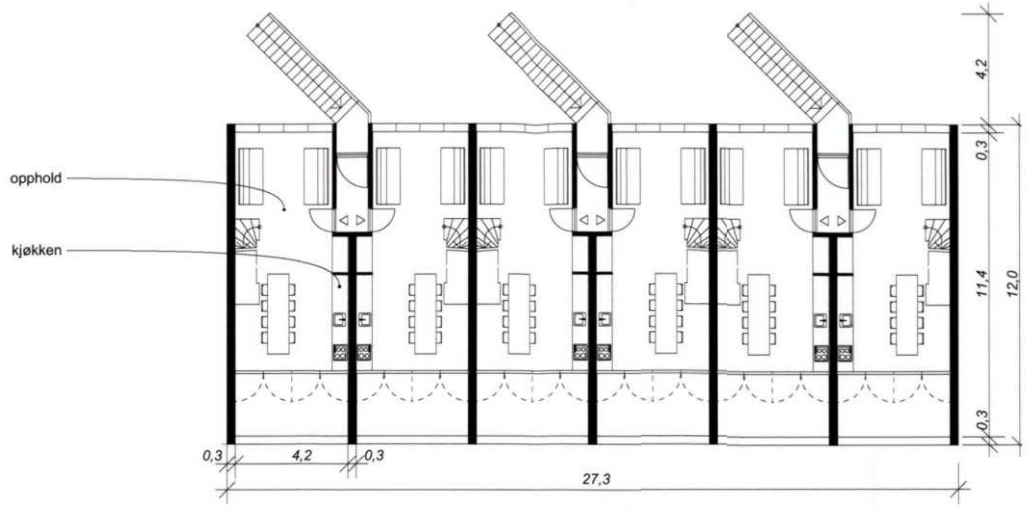
DATO: 18.06.2007

REV.: -

TEGNING NR.: A10-04

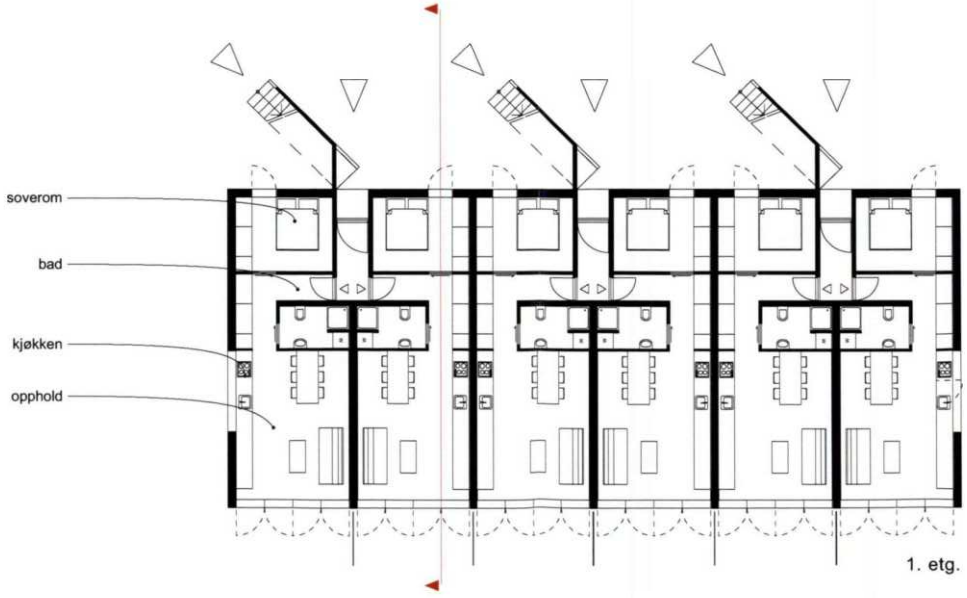
Denne tegningen må ikke kopieres eller benyttes ved tiltak som rettighetshaver ikke medvirker i.

E - 7



6 x 45,5 BRA

2. etg.



6 x 45,5 BRA

1. etg.

Lier kommune
Planseksjonen
Byggesakskontoret
17.07.2007
LIER KOMMUNE
LØPENR.:
07 / 9776

Axel Kristoffersen
Arkitektur
Mandalsveien 3
0178 Oslo
M 908 67 477
arkitektur@axelkristoffersen.no

REV.	DATO	REVISJON	SIGN

FORHANDLER:

TILTAKSHAVER: Frydenlund AS

G.NR./ B.NR.: 18/ 1

BYGGEPLASS:

KOMMUNE: Lier

LOKALISERINGSFIGUR

TEGNING. INNHOLD: Planer bygg E

PROSJEKT: Rammesøknad

FAG: A

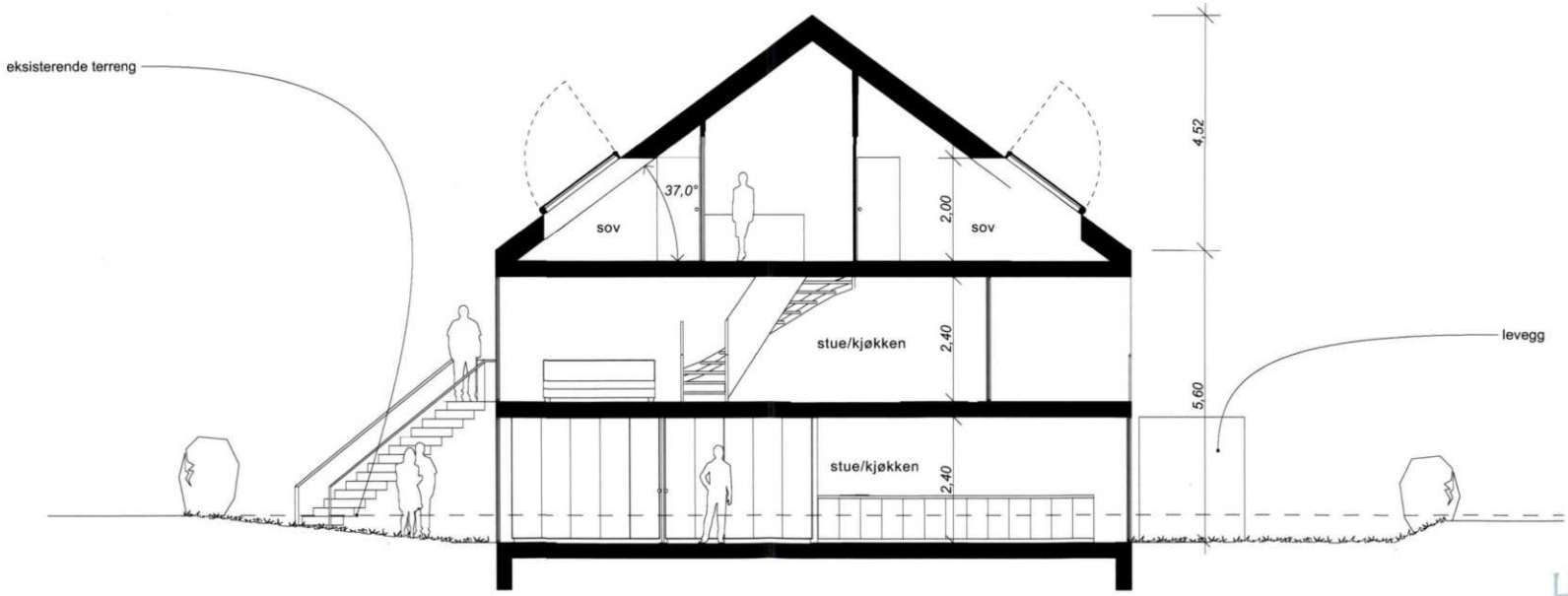
MÅLESTOKK: 1:200

PROSJEKT NR.: 0706 FRYD

FIL	TEGN.	FORMAT	DATO	REV.	TEGNING NR.
	HST	A3	18.06.2007	-	A20-05

Denne tegningen må ikke kopieres eller benyttes ved tiltak som rettighetshaver ikke medvirker i.

E - 8



Lier kommune
Planseksjonen
Byggesakskontoret
17.07.2007
LIER KOMMUNE
LØPENR.:
07/9776

Axel Kristoffersen
Arkitektur
Mandalsveien 3
0178 Oslo
M 908 67 477
arkitektur@axelkristoffersen.no

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

FORHANDLER:

TILTAKSHAVER: Frydenlund AS | G.NR./ B.NR.: 18/ 1

BYGGEPLASS: | KOMMUNE: Lier

LOKALISERINGSFIGUR

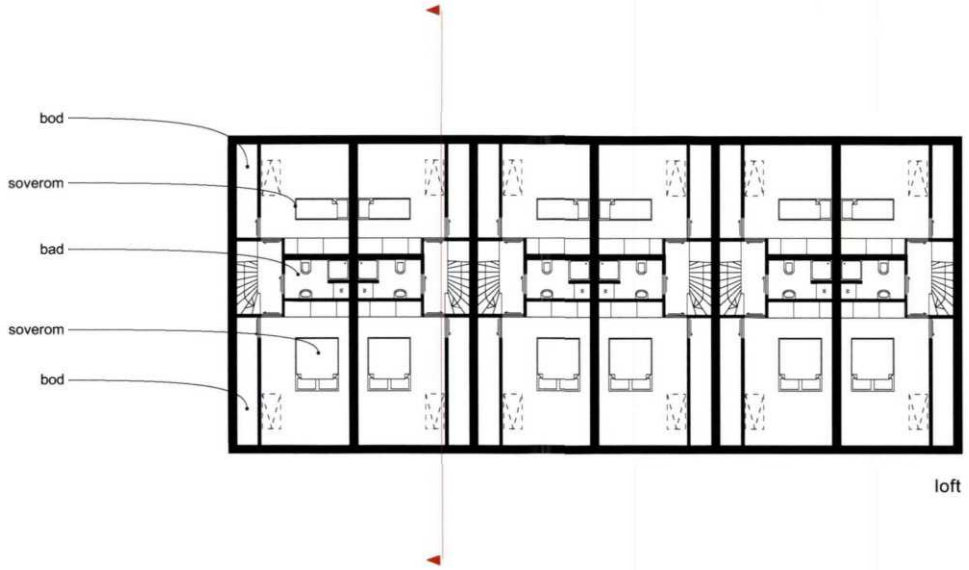
TEGNING, INNHOLD: Snitt bygg E | FAG: A | MÅLESTOKK: 1:100

PROSJEKT: Rammesøknad | PROSJEKT.NR.: 0706 FRYD

FIL	TEGN	FORMAT	DATO	REV.	TEGNING NR.
	HST	A3	18.06.2007	-	A30-05

Denne tegningen må ikke kopieres eller benyttes ved tiltak som rettighetshaver ikke medvirker i.

E - 8



loft

6 x 20,7 BRA

Lier kommune
Planseksjonen
Byggesakskontoret
17.07.2007
LIER KOMMUNE
LØPENR.:
07 / 9776

Axel Kristoffersen
Arkitektur
Mandalsveien 3
0178 Oslo
M 908 67 477
arkitektur@axelkristoffersen.no

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

FORHANDLER:

TILTAKSHAVER: Frydenlund AS

G.NR / B.NR: 18/ 1

BYGGEPLASS:

KOMMUNE: Lier

LOKALISERINGSFIGUR

TEGNING, INNHOLD: Loftplan bygg E

FAG: A

MÅLESTOKK: 1:200

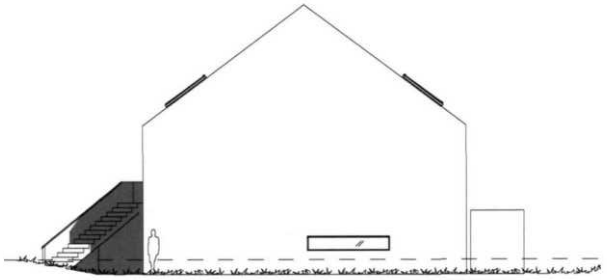
PROSJEKT: Rammesøknad

PROSJEKT NR.: 0706 FRYD

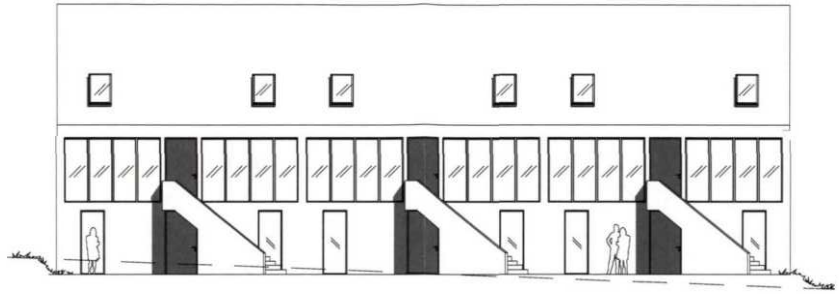
FIL	TEGN.	FORMAT	DATO	REV.	TEGNING NR.
	HST	A3	18.06.2007	-	A20-06

Denne tegningen må ikke kopieres eller benyttes ved tiltak som rettighetshaver ikke medvirker i.

E - 10

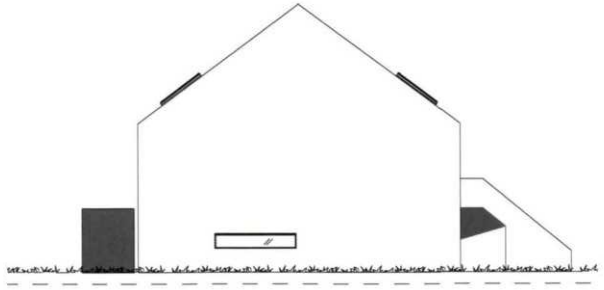


fasade nord



fasade øst

Lier kommune
Plan
Planseksjonen
Byggesakskontoret
17.07.2007



fasade sør



fasade vest

LIER KOMMUNE
LØPENR.:
07 / 9776

Axel Kristoffersen
Arkitektur
Mandalsveien 3
0178 Oslo
M 908 67 477
arkitektur@axelkristoffersen.no

REV.	DATO	REVISJON	SIGN

FORHANDLER:

TILTAKSHAVER: Frydenlund AS

G.NR. / B.NR.: 18/ 1

BYGGEPLASS:

KOMMUNE: Lier

LOKALISERINGSFIGUR

TEGNING, INNHOLD: Fasader bygg E

FAG: A

MALESTOKK: 1:200

PROSJEKT: Rammesøknad

PROSJEKT NR.: 0706 FRYD

FIL:

TEGN.: HST

FORMAT: A3

DATO: 18.06.2007

REV.: -

TEGNING NR.: A40-05

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**18**	Bruksnr.	**150**	Festenr:		Seksjonsnr:	**32**
Adresse:	**Strandtunet 119, 3414 Lierstranda**						

0300 Grunnkart.



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

enova

Energiattest



Adresse	
Strandtunet 119, 3414 LIERSTRANDA	
Dato for energimerking **08.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-308644**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **21948934**
Gårdsnummer **18**	Bruksnummer **150**
Seksjonsnummer **32**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2012**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **67,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
135,43 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
145,60 kWh/m²	**9 755 kWh**



Strandtunet 119, 3414 LIERSTRANDA

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Strandtunet 119, 3414 LIERSTRANDA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Strandtunet 119, 3414 Lierstranda
Gnr. 18, Bnr. 150, Snr. 32, Lier kommune.

Oppdragsnummer:
83260171

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen
Saksbehandler: Kristian Haltvik
Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 454 38 650
E-post: kristian.haltvik@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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